



БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2008 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА

Този консолидиран финансов отчет включва финансовите отчети на “СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД, както и финансовите отчети на всички дъщерни дружества, в които “СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД има мажоритарно участие, а именно Янтар ЕООД, Гранат ЕООД, Аладжио ЕАД, Бългериън голф съсайъти ЕООД, Тиона ЕООД, Консорциум Марина Балчик АД – заедно по-нататък в този отчет наричани Групата.

Предприятието – майка СВ.СВ.КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ е акционерно дружество съгласно Търговския закон и публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на дружеството се търгуват на Българска фондова борса.

“СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” е регистрирано в Република България по фирмено дело № 7291 по описа на Варненски Окръжен съд за 1991 година.

За пререгистрацията на дружеството в Търговския регистър е издадено Удостоверение № 200803060954568 от 06.03.2008 година на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието: Идентификация: ЕИК 813194292, “СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ” АД

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

Към 31 декември 2008 година, разпределението на акционерния капитал на предприятието - майка е както следва:

Акционери	Брой акции	Относителен дял в проценти
Андезит ООД	625 663	27.09%
Рентапарк ЕООД	469 428	20.33%
Итал Комерс 75 ЕООД	464 428	20.11%
Холдинг Варна АД	115 722	5.01%
Други юридически лица 50 бр.	541 849	23.46%
Физически лица 919 бр.	92 471	4.00%
Общо	2 309 561	100%

Към 31 декември 2008 година дъщерните предприятия, страните в които са регистрирани и процента на собственост в тези предприятия са както следва:

Предприятия	Страна	Процент участие 2008	Процент участие 2007
Янтар ЕООД	България	100	100
Гранат ЕООД	България	100	100
Аладжио ЕАД	България	100	100
Бългериън голф съсайъти ЕООД	България	100	100
Тиона ЕООД	България	100	100
Консорциум Марина Балчик АД	България	65	65



1.1. Предмет на дейност

Предметът на дейността на групата през отчетната 2008 година включва:

- туристическа дейност - хотелиерство, ресторантьорство
- отдаване под наем на собствени активи / туристически и търговски обекти /
- поддържане на инфраструктурата на к.к. Свети Свети Константин и Елена
- експлоатация на морски плажове
- строителство чрез възлагане на жилищни сгради
- организиране и провеждане на разрешените от закона хазартни игри
- експлоатация на игрално казино, в това число организиране на хазартни игри с игрални автомати и игри за игрални маси в казино
- управление, строителство, модернизиране, разширяване и ползване на яхтено пристанище Балчик
- продажба на течни горива
- покупко продажба на стоки и предоставяне на други услуги

1.2. Управление

Дружеството е с двустепенна система на управление, както следва:

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 28 април 2009 година.

1.3. Брой на служителите

Към 31 декември 2008 година броят на служителите на компанията майка и нейните дъщерни предприятия възлизат на 416 работници и служители (2007 година 364 работници и служители).



1.4. Основни показатели на стопанската среда

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

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

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне финансовия отчет

Консолидирания финансов 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 бившия Постоянен комитет за разяснения (ПКР).

Следните нови стандарти, изменения на стандарти и разяснения са задължителни за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2008 г., и към момента се отнасят до дейността на Групата:

- КРМСФО 12 Концесионни договори за предоставяне на услуги.

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

- КРМСФО 11, МСФО 2 Операции с акции в рамките на групата и с обратно изкупени собствени акции;
- КРМСФО 14, МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие”.
- МСС 39 (Изменен) Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 (Изменен) Финансови инструменти: Оповестявания, в сила, ретроактивно от 1 юли 2008 година, позволяват прекласифицирането на някои категории финансови инструменти при необичайни обстоятелства. Групата не притежава финансови активи и пасиви, класифицирани като държани за търгуване и определени като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и не са извършвали прекласификации на финансови активи на разположение за продажба.

¹ Нови, деноминирани лева
Източник: НСИ, БНБ* Данните са към 30.09.2008



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

- МСФО 8 „Оперативни сегменти”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. МСФО 8 заменя МСС 14 „Отчитане по сегменти” и изисква „управленски подход”, според който информацията за сегментите да бъде представена на същата база, като тази използвана за вътрешнофирмени и управленски отчети. Не се очаква този стандарт да окаже влияние върху финансовите отчети на Групата.
- МСС 23 (Изменен) „Разходи по заеми”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Според него предприятията трябва да капитализират разходите по заеми, свързани с придобивания, строежи или производство на отговарящ на условията актив, като част от себестойността на този актив. Групата ще приложи МСС 23 (Изменен) от 01 януари 2009 година
- МСФО 2 (Изменен) „Плещане на базата на акции”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководствата на дружествата нямат и не предвиждат изплащането на възнаграждения под формата на акции или опции за придобиване на акции.
- МСС 1 (Изменен) „Представяне на финансови отчети”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Основната промяна в МСС 1 е замяната на Отчета за доходите с Отчет за пълните доходи (Отчет за всеобхватния доход), който ще включи също така и всички промени в капитала, които не са по решение на собствениците, в качеството им на собственици, като например преоценка на финансови активи на разположение за продажба. Като алтернатива, дружествата ще могат да представят два отчета: Отчет за доходите и Отчет за всеобхватния доход. Измененият МСС 1 също така въвежда изискването да се представи баланс към началото на най-ранния представен период, в случаите когато дружеството промени сравнителните отчети, поради рекласификации, промени в счетоводната политика или коригиране на грешки. Групата очаква измененият МСС 1 да доведе до промени в представянето на финансовите отчети, но да няма отражение върху признаването или оценката на отделните стопански операции или балансови позиции. Ръководството е в процес на разработване на финансови отчети съгласно променените изисквания за оповестяване в този стандарт.
- МСФО 1 (Изменен), „Прилагане за първи път на МСФО” и МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети”, в сила от 1 януари 2009 година.
- МСФО 3 (Изменен) „Бизнес комбинации”, в сила за бизнес комбинации, за които датата на придобиване е на или след започването на първия отчетен период, започващ на или след 1 юли 2009 г. Ръководството преценява въздействието върху Групата на новите изисквания относно счетоводното отчитане на придобивания, консолидация и отчитане на асоциирани предприятия върху неговите финансовите отчети.
- МСС 27 (Изменен) „Консолидирани и индивидуални финансови отчети”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г. Ръководство обмисля прилагането на измененията на този стандарт от 1 януари 2010 година.
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 г. Не се очаква измененията да окажат влияние върху финансовите отчети на Групата.



Групата 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. Консолидация

Консолидираният финансов отчет включва финансовият отчет на компанията - майка и финансовите отчети на нейните дъщерни предприятия, които са обединени „ред по ред“ на база сходни позиции по активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи, като взаимните разчети и пера са елиминирани.

Дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, са онези компании, в които компанията майка притежава директно или индиректно над 50% от капитала с право на глас и/или упражнява контрол. При определяне наличието на контрол се взема предвид и ефекта от потенциални права на глас, които се упражняват към настоящия момент или са в процес на прехвърляне. Списъкът на дъщерните дружества е представен в Бележка 1.

Дъщерните фирми са консолидирани от датата, на която ефективно е започнало упражняването на контрол. Консолидацията се преустановява от датата на продажба или загуба на ефективен контрол върху дъщерното предприятие.

При отчитане на придобиването на дъщерни предприятия се използва метода на покупката. Разходите за придобиване представляват заплатената парична сума или сума на паричните еквиваленти, или справедливата стойност – към датата на размяната или на друг начин на възмездяване, предоставено от предприятието – майка в замяна на контрола върху нетните активи на придобитото предприятие, плюс всякакви други разходи, които могат пряко да се свържат с придобиването. Положителна репутация има в случаите, когато разходите за придобиване са по-високи от справедливата цена на нетните активи на придобитото дъщерно дружество. Всяко превишение на цената на придобиване над дела на придобивания в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения към датата на придобиване представлява положителната репутация и се признава като актив. Положителната репутация се оценява първоначално по цена на придобиване, която представлява превишението на цената на придобиване над дела на придобивания в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения.

След първоначално признаване репутацията, придобита в бизнескомбинация, се оценява по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценка.

Репутацията, придобита в бизнескомбинация, не се амортизира. Вместо това, веднъж годишно или по-често се извършва проверка на репутацията за обезценка, ако събития или промени в обстоятелствата дават индикации, че тя може да е обезценена.

Ако делът на придобивания в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения, надвишава цената на придобиване на бизнескомбинацията се преразглежда идентификацията и оценката на разграничимите активи, пасиви и условни задължения на придобивания и оценката на цената на придобиване на комбинацията и всяко превишение оставащо след това преразглеждане се признава незабавно в печалбата или загубата

Всички вътрешно-групови сделки, разчети и нереализирани печалби и загуби, свързани с вътрешно-групови операции са елиминирани. Където е необходимо, счетоводната политика на дъщерните предприятия е променена за осигуряване на еднаквост с политиката, възприета от Групата.



Асоциирани предприятия

В отчета за доходите на Групата се признава делът на Групата в печалбата или загубата на асоциираното предприятие след придобиването, а делът на Групата в движението на резервите на асоциираното предприятие се признава в резервите на Групата. Кумулативното движение след придобиването се коригира чрез намаление/увеличение на стойността на инвестицията. В случай, че участието на Групата в загубата на асоциираното дружество е равно или надхвърля размера на инвестицията на Групата в дружеството, заедно със съществуващи дългосрочни, необезпечени вземания от асоциираното предприятие, то тогава Групата не признава допълнителни загуби, освен в случаите когато Групата е поела задължение да извърши или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие.

Нереализираните печалби от сделки между Групата и асоциираните ѝ дружества се елиминират до размера на участието на Групата в асоциираното дружество. Нереализираните загуби също се елиминират освен ако стопанската операция не дава основание за обезценката на прехвърлените активи. Където е необходимо, счетоводната политика на асоциирани предприятия е променена в съответствие с възприетата от Групата политика.

2.3. Сравнителни данни

Групата представя сравнителна информация в този отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, 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 преоценения 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 преоценен резерв в размер на 2429 хил.лв и съответните отсрочени данъци в размер на 200 хил.лв към неразпределени печалби.

Сравнителната информация за предходната година е рекласифицирана и преизчислена във връзка с прилагането на КРМСФО 12 за първи път, което се изразяват в следното:

В Баланса са рекласифицирани от имоти, машини и съоръжения в нематериални активи съоръжения с балансова стойност 682 хил.лв, които дъщерното дружество Консорциум Марина Балчик АД изгражда в изпълнение на концесионен договор. Съгласно условията на договора изгражданите от дружеството пристанищни и инфраструктурни съоръжения са собственост на концедента, а дружеството оператор ги експлоатира за срока на договора.

2.4. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на Групата 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 26).

Обезценки на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на една година се третираат като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще (Бележка 20).

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. е извършена преценка на инвестиционните имоти на базата на оценка на лицензиран оценител Валентин Тодоров с Лиценз № 5119/1996 г. При тази преценка е приложена разработена за целите на оценката Методика за актуализация на пазарните цени, отчитаща влиянието на две групи фактори – група фактори, отчитащи повишаващите стойности обстоятелства и група фактори, влияещи в посока намаление. Направените оценки съгласно методиката образуват ценовите диапазони, в които се търси и крайната оценка. (Бележка 16).



Обезценка на имоти, машини и съоръжения

Към датата на всеки отчет ръководствата на дружествата организират преглед за обезценка на имотите, машините, оборудването и транспортните средства.

Към 31.12.2008 г., ръководствата са направили преглед за обезценка със съдействието на експертни технически лица на тези активи. В резултат на този преглед за обезценка ръководствата са преценили, че не са на лице условия за обезценка.

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.

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

Последващо оценяване

За отчитане на имотите, машините, съоръженията и оборудването, дружествата прилагат 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 от 25 до 40 години
- Машини и оборудване от 3 до 7 години
- Съоръжения от 5 до 33 години
- Транспортни средства от 4 до 10 години
- Стопански инвентар и компютри от 2 до 10 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. Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на квалифициран актив се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят. През отчетния период не са капитализирани разходи по заеми.

2.6.3. Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити от предприятието се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Групата е определила стойностен праг от 100 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни нематериални активи се отчитат като текущ разход.

Групата 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:

- Оперативни права от 10 до 35 години, съобразно срока на правното ограничение за ползване
- Софтуер 2 години
- Други от 3 до 7 години

Дружеството майка е страна по четири концесионни договора, съгласно които е оператор по публично частна концесионна услуга. Задълженията на оператора са управление и поддържане на морски плажове – изключителна държавна собственост, срещу правото да експлоатира обекта на концесиите. Срокът на договорите е изтекъл през текущата година. (Бележка 15)

Дъщерното дружество Консорциум Марина Балчик АД е страна по концесионен договор, съгласно който е оператор по публично частна концесионна услуга. Задълженията на оператора са по предоставяне на пристанищни услуги, както и услуги по изграждане и модернизация на пристанището и прилежащата му инфраструктура. Разходите по изграждане и реконструкция се капитализират като нематериални активи, а полезният им живот се определя в зависимост от инвестиционната програма на дружеството и срока на концесионния договор. (Бележка 15)

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.

2.6.4. 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 Групата 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

Групата 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. Ръководствата определят класификацията на финансовите активи на дружествата към датата на първоначалното им признаване в баланса.

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

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котираат на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл, 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

Групата 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. Групата е възприела 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. Дружествата използват 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 Групата 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 съоръжения 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 Групата е поела юридическо 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 Групата се анализира периодично към датата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. За нематериални активи, които все още не са въведени в употреба, възстановимата стойност се определя към всяка дата на изготвяне на баланса. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита в отчета за доходи и/или за сметка на преоценъчни резерви.

2.6.14. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство.

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Групата 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 Групата няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружествата в качеството им 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. Аналогични 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 брутното 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 брутното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни 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 персоналет 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 Групата 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 дружествата правят 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 вознаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда Групата е задължена да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в съответното предприятие 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.

Групата 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 Групата дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2008 година. За 2009 година данъчната



ставка е непроменена. Освен това Групата дължи окончателен данък върху всяко игрално съоръжение за хазартната си дейност.

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. Доход на акция и разпределение на дивиденди

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.

Разпределението на дивиденди на акционерите на Групата се признава като задъжение във финансовите отчети в периода, в който е одобрено от акционерите на групата.

2.6.19. Отчитане по сегменти

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

- Хотелиерство
- Хазарт
- Строителство (строителство на жилищни сгради чрез възлагане и продажбата им)
- Експлоатация на пристанища



- Други, които включват 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, покупко продажба на стоки и предоставяне на други услуги

3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Приходи от продажба на услуги	12 158	10 381
Приходи от строителни дейности	2 289	2 303
Приходи от продажба на стоки	1 765	1 536
Наемни приходи от инвестиционни имоти	844	1 004
Общо	17 056	15 224

Приходи от продажби на услуги:

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Туристически услуги (хотелиерство и ресторантьорство)	10 798	9 290
Предоставяне и обслужване на инфраструктура	710	457
Приходи от продажба на пристанищни услуги	138	106
Технически и административни услуги	133	203
Експлоатация на плажове	132	172
Приходи от предоставяне на площи и съоръжения под наем	129	135
Експлоатация на временни обекти	73	
Поддръжка и управление на жилищни комплекси	45	18
Общо	12 158	10 381

Приходи от продажби на стоки:

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Стоки в туристически обекти	1 727	1 536
Горива в бензиностанция	38	
Общо	1 765	1 536

4. ПРИХОДИ ОТ ХАЗАРТНИ ИГРИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Приходи от игрални маси	6 650	8 885
Приходи от игрални автомати	4 130	5 011
Други приходи от хазартна дейност	308	309
Общо	11 146	14 205



5. ДРУГИ ДОХОДИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения	305	
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения	(126)	
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	179	
Приходи от продажба на материали	4	29
Отчетна стойност на продадени материали	(5)	(20)
Печалба от продажба на материали	(1)	9
Приходи от продажба на стоки	329	704
Отчетна стойност на продадени стоки	(313)	(704)
Печалба от продажба на стоки	16	
Приходи от продажба на права на строеж	174	428
Отписани задължения	495	12
Наемни приходи от машини и съоръжения	64	
Получени неустойки и обезщетения	70	85
Приходи от финансиране	42	
Курсови разлики - нето	(62)	(139)
Други	67	18
Общо	1 044	413

6. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Хранителни продукти и напитки	1 342	972
Електроенергия	882	736
Хотелски инвентар и консумативи	308	287
Материали за обзавеждане	236	
Вода	203	190
Материали за текуща поддръжка	193	138
Резервни части, инструменти, малотрайни активи	159	222
Горива и смазочни материали	101	83
Рекламни материали	36	34
Канцеларски материали	29	23
Строителни материали	1	51
Други	67	99
Общо	3 557	2 835



7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Строително монтажни работи	2 664	798
Посреднически услуги	362	133
Поддръжка и текущи ремонти на активи	358	537
Реклама	319	140
Наеми	295	269
Хигиенна поддръжка	234	190
Нотариални такси и административно обслужване	187	105
Охрана	177	145
Хранене туристи	159	125
Съобщения и комуникации	158	170
Транспортни услуги	110	74
Анимационни програми	105	95
Абонаментни услуги	96	76
Такси за обслужване на текущи сметки в банки	74	74
Поддръжка на инфраструктура	70	65
Застраховки	59	54
Поддръжка на плажове	57	32
Консултации и правни услуги	48	64
Такси и услуги за дейността на казино	24	19
Услуги по организацията на пристанищна дейност		4
Други	142	143
Общо	5 698	3 312

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	1 617	1 239
Възнаграждения на управленския персонал	125	119
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	349	302
Неизползвани отпуски	25	14
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	6	3
Обещетения при пенсиониране – начислени (освободени)	14	6
Общо	2 136	1 683

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



9. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Съдебни разноси, обезщетения и други	558	96
Местни данъци и такси	375	291
Бракувани дълготрайни активи	180	3
Обезценка на вземания	171	63
Концесионно възнаграждение	157	21
Дарения, представителни разходи	41	40
Командировки	21	13
Участия в изложения	8	
Данъци върху разходите	5	2
Отписани вземания	3	5
Непризнат данъчен кредит	3	4
Други	17	28
Общо	1 539	566

10. ИЗМЕНЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ И НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Намаление на запасите от продукция	(364)	382
Увеличение на незавършено производство	2 541	(655)
Общо	2 177	(273)

11. РАЗХОДИ ЗА ИЗПЛАТЕНИ ПЕЧАЛБИ ОТ ХАЗАРТНИ ИГРИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
От игрални маси	3 534	6 127
От игрални автомати	3 460	4 158
Общо	6 994	10 285

12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Приходи от лихви по заеми	575	130
Ефект от оценка на инвестиционни имоти	126	100
Положителни курсови разлики по заеми		3
Приходи от операции с инвестиции		23
Общо	701	256



13. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Разходи за лихви по заеми	2 065	1 678
Разходи за лихви по облигации	1 702	1 621
Разходи за лихви по лизинг	54	24
Такси и други разходи по лихвени заеми	39	
Отрицателни курсови разлики по заеми		3
Общо	3 860	3 326

14. ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя BGN'000	Сгради и конструкции BGN'000	Машини съоръжен ия оборудване компютри BGN'000	Транспортни средства BGN'000	Стопански инвентар BGN'000	В процес на придобиване BGN'000	Общо BGN'000
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2008	14 324	28 017	11 489	433	3 631	961	58 855
Корекции поради прилагане на КРМСФО 12			(692)				(692)
Салдо към 1 януари 2008 <i>коригирано</i>	14 324	28 017	10 797	433	3 631	961	58 163
Постъпили през периода		225	340	4	894	4 037	5 500
Трансфер към инвестиционни имоти	(731)	(893)					(1 624)
Излезли през периода		(370)	(127)		(25)	(109)	(631)
Трансфер	825	636	273		399	(2 133)	
Салдо към 31 декември 2008	14 418	27 615	11 283	437	4 899	2 756	61 408
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2008		3 286	3 033	184	1 076		7 579
Корекции поради прилагане на КРМСФО 12			(10)				(10)
Салдо към 1 януари 2008 <i>коригирано</i>		3 286	3 023	184	1 076		7 569
Начислена за годината		1 002	1 237	93	498		2 830
Отписана амортизация		(192)	(21)		(9)		(222)
Салдо към 31 декември 2008		4 096	4 239	277	1 565		10 177
Балансова стойност							
на 1 януари 2008 година <i>коригирано</i>	14 324	24 731	7 774	249	2 555	961	50 594
на 31 декември 2008 година	14 418	23 519	7 044	160	3 334	2 756	51 231

Материални дълготрайни активи в процес на придобиване са:

- хотели 1 830 хил.лв.
- трафопостове 376 хил.лв.
- инфраструктурни съоръжения в ж.к. Есенсия 278 хил.лв.



• право на строеж за бъдещо строителство	103 хил.лв.
• ресторант	81 хил.лв.
• омокотителна инсталация	52 хил.лв.
• отвеждащ колектор	16 хил.лв.
• бензиностанция	14 хил.лв.
• водопровод за минерална вода	2 хил.лв.
• други съоръжения	4 хил.лв.

В състава на разходите за придобиване са включени платени аванси на изпълнителите на строителството за Хотел в УПИ I-143 - 12 хил.лв., за трафопост – 1 хил.лв, за строителен надзор в размер на 2 хил.лв към стойността на бензиностанцията.

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

Преглед за обезценка

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

Други данни

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

• сгради	4 хил. лв.
• съоръжения	213 хил.лв.
• машини и оборудване	25 хил.лв.
• оборудване	653 хил.лв.
• апаратура	122 хил.лв.
• транспортни средства	16 хил.лв.
• стопански инвентар	44 хил.лв.
• компютри	2 хил.лв.

Към 31 декември 2008 година са учредени следните обезпечения върху дълготрайни материални активи на групата:

- ипотечи на земи с обща балансова стойност 2737 хил.лв
- ипотечи на сгради с обща балансова стойност 21131 хил.лв



15. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Оперативни права BGN'000	Софтуер BGN'000	Други BGN'000	В процес на придобиване BGN'000	Общо BGN'000
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2008	670	54	58		782
Корекции поради прилагане на КРМСФО 12	692				692
Салдо към 1 януари 2008 коригирано	1362	54	58		1474
Постъпили през периода	29	1	3	3	36
Трансфер			3	(3)	0
Излезли през периода	(640)				(640)
Салдо към 31 декември 2008	751	55	64		870
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2008	597	23	17		637
Корекции поради прилагане на КРМСФО 12	10				10
Салдо към 1 януари 2008 коригирано	607	23	17		647
Начислена за периода	75	18	6		99
Отписана амортизация	(640)				(640)
Салдо към 31 декември 2008	42	41	23		106
Балансова стойност на 1 януари 2008 коригирано	755	31	41		827
на 31 декември 2008	709	14	41		764

Оперативните права включват:

- концесионни права, предоставени на дружеството майка по договор с Министерството на регионалното развитие и благоустройството от 28 август 1998 година за експлоатация на крайбрежна плажна територия на Черно море за срок от 10 години. Отписването им през текущия период е във връзка с изтичане на срока на договорите. За периода до края на календарната 2008 година дружеството експлоатира крайбрежната плажна територия на база споразумения. Задълженията за текущата година за концесионно възнаграждение са отчетени в Отчета за доходите.
- концесионни права, придобити по концесионен договор от дъщерното дружество Консорциум Марина Балчик АД, включващи права върху инфраструктура, изградена от дружеството в изпълнение на концесионния договор и по – конкретно пристанищни понтони и прилежащи към тях обекти, които съгласно договора са собственост на концедента. Ползният живот на тези активи е определен в зависимост от инвестиционната програма на дружеството и срока на концесията.

Концесионните права са предоставени по договор с Община Балчик от 5 септември 2006 година, като концесия за услуга и концесия за строителство – право за построяване; реконструкция; модернизация; разширяване и ползване на яхтено пристанище “Балчик”, (яхтено пристанище по смисъла на чл. 108 от ЗМПВВПРБ – публична общинска собственост). Концесията е за период от 35 години с опция за удължаване на срока с 15 години.



Концесионното споразумение предоставя на Групата права за използване на следните активи: яхтено пристанище „Балчик“, изградената част от буна № 208, съществуващите съоръжения – водопровод, електропровод, воден проход – мост и мигалка и другите съоръжения, съществуващи на буната, както и прилежащата част към яхтено пристанище „Балчик“ от южната страна на дамбата и заскаляването на дамбата в района.

Концесионното споразумение съдържа следните задължения за строителство: проектиране, доизграждане и оборудване на източния басейн за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и изграждане на оградни съоръжения, доизграждане на западното крило на буна 208 и надстрояване и дострояване на буна 207 и оборудване на западния басейн на яхтеното пристанище за срок от 3 години от получаване на необходимите разрешения, проектиране и създаване на нова територия между двете крила на буна 208 и изграждане на откосна защита и обслужващ комплекс за срок от 3 години от въвеждане в експлоатация на западния басейн и получаване на необходимите разрешения. Концедентът има право да получи ползването и владението върху новопостроените обекти след изтичане срока на концесията, а правото на собственост - в момента на тяхното построяване.

За изпълнение на концесионния договор концесионерът има право да извършва всички необходими пристанищни дейности и услуги и всички съпътстващи дейности във връзка с експлоатацията на пристанището. Услугата следва да включва извършване на дейности във връзка с домуване или приставане на яхти и лодки, докуване и поддръжка, извършване на морско-технически услуги – пилотаж, буксировка, швартоване, снабдяване на корабите с вода, телефон и електрическа енергия, управление на отпадъци, резултат от корабоплавателна дейност и други.

Концесионерът определя преференции за нови работни места и запазване на старите за жителите от общината, както и за таксите за местни собственици на яхти и плавателни съдове, постоянно домуващи в пристанището.

Съгласно договора е определен гратисен период от 3 години за плащане на текущите (ежегодни) концесионни възнаграждения. Годишното концесионно възнаграждение за следващите години е определено в размер на 1.1 % от нетните приходи от концесионна дейност.

Други данни

Към 31 декември 2008 година има учредени тежести върху нематериални активи на Групата с балансова стойност 662 хил.лева.



16. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

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

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

17. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Себестойност на инвестициите	Страна	31 декември 2008		31 декември 2007	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
Глория турс АД	България	<u>57</u>	25	<u>57</u>	25
Общо		<u>57</u>		<u>57</u>	

Стойност на инвестициите в консолидирания отчет	31 декември 2008		31 декември 2007	
	BGN'000		BGN'000	
Салдо в началото на годината	<u>57</u>		<u>57</u>	
Дял от резултата след данъци		(46)		
Салдо в края на годината	<u>11</u>		<u>57</u>	

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



18. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Предоставени заеми	220	71
Вземания по продажби		104
Общо	220	175

Условията по заема са както следва:

Кредитополучател:	Искрен Иванов
Договорен размер на заема	296 хил.лв
Лихвен процент	6.00%
Падеж	15.02.2010
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008	220 хил.лв
в т.ч. лихва	14 хил.лв

През 2008 година е извършено преговаряне на падежния срок на заема, като е удължен с две години.

19. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Незавършено строителство	3 025	484
Апартаменти	633	997
Материали	387	253
Стоки	96	25
Общо	4 141	1 759

Незавършено строителство по обекти:

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
ж.к. Есенсия бл. 2	1 147	152
ж.к. Хармония бл. 2	655	4
Подземни гаражи ж.к. Есенсия бл. 1	126	19
ж.к. Есенсия бл. 3	1097	96
ж.к. Хармония бл. 1		8
ж.к. Есенсия бл. 1		205
Общо	3 025	484

Материалите включват:

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Материали за обзавеждане и оборудване	217	116
Хранителни продукти	104	78
Хотерски консумативи	61	59
Други	5	
Общо	387	253

Комисии от специалисти в дружествата са извършили преглед на наличните материални запаси към 31 декември 2008 година, за да преценят дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 "Материални запаси". В резултат на този преглед е установено, че наличните към 31



декември 2008 година материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност.

20. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	1 520	1 187
Обезценка на несъбираеми вземания	(530)	(453)
	990	734
Предоставени аванси	12 390	11 314
Обезценка на несъбираеми вземания	(12)	
	12 378	
Предоставени заеми	1 441	1 473
Предоставени гаранции	147	
Съдебни и присъдени вземания	250	244
Обезценка на несъбираеми вземания	(239)	(187)
	11	57
Данък добавена стойност за възстановяване	173	209
Вземане по цесия	3 034	
Вземания от картови плащания	1	3
Други	73	93
Общо	18 248	13 883

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Продажби	103	320	427	115	555	1 520
Заеми	1 155	286				1 441
Цесия		484		2 550		3 034
Общо	1 258	1 090	427	2 665	555	5 995

През 2008 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземания по заеми в размер на 988 хил.лв.

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Движение в обезценките		
Салдо към 1 януари	640	579
Допълнително начислени		
· вземания от клиенти по продажби	97	63
· съдебни и присъдени вземания	74	
Възстановени		
· вземания от клиенти по продажби		
Отписани		
· вземания от клиенти по продажби	(9)	(2)
· съдебни и присъдени вземания	(21)	
Салдо към 31 декември	781	640



Предоставени аванси:	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
За покупка на инвестиции в други предприятия	8 890	8 890
За строително монтажни работи	2 437	1 435
За покупка на недвижими имоти	749	836
За доставки на услуги	268	120
Предплатени суми за застраховки	20	13
Предплатена финансова такса	26	20
Общо	12 390	11 314

Предоставените аванси за инвестиции в други предприятия представляват задатък по предварителни договори за придобиване на дружествени дялове в Парк Билд ЕООД на стойност 8100 хил.лв, в Калин 2003 ЕООД – 600 хил.лв и в Интернгруп ЕООД – 190 хил.лв. Крайният срок за финализиране на сделките е удължен до 31.12.2009 г.

Предоставени заеми:	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Байонета ЕООД	929	270
Проучване и добив на нефт и газ АД	256	240
ПФК Черно море АД	151	145
Елпром АД	68	68
ТИМ Секюрити академи ЕООД	30	
ТИМ Консулт ЕООД - лихва	6	
Маримекс 77 ЕООД		293
Бол Пропърти ЕООД		437
Химимпорт АД		11
Други	1	9
Общо	1 441	1 473

Условията по заемите са както следва:

Кредитополучател:	Байонета ЕООД
Договорен размер на заема	1000 хил.лв
Лихвен процент	6.00%
Падеж	07.01.2009
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008	929 хил.лв
в т.ч. лихва	35 хил.лв

Кредитополучател:	Проучване и добив на нефт и газ АД
Договорен размер на заема	500 хил.лв
Лихвен процент	9,75 %
Падеж	31.12.2009
Обезпечение	няма
Цел на заема	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008	256 хил.лв.
в т.ч. лихва	94 хил.лв.



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

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

Кредитополучател:	ТИМ Секюрити академи ЕООД
Договорен размер на заема	30 хил.лв
Лихвен процент	6.00%
Падеж	15.12.2009
Обезпечение	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008	30 хил.лв

21. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Парични средства в български лева	3 138	2 220
Парични средства в чуждестранна валута	3 371	1 832
Блокирани парични средства	27	26
Общо	6 536	4 078

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

22. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Основен акционерен капитал	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	1 156	1 155
Резерви	5 997	5 997
Натрупани печалби	17 701	13 415
Общо собствен капитал	27 164	22 877



Основен акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Свети Свети Константин и Елена холдинг АД е 2310 хил.лв., разпределен в 2 309 561 броя акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях. Дружеството е публично и акциите му се търгуват на неофициален пазар на ценни книжа на Българска фондова борса – София АД.

Резерви

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

Преоценъчни резерви

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

Натрупани печалби

Натрупаните печалби включват неразпределена печалба от минали отчетни периоди в размер на 13415 хил.лв печалба от текущия отчетен период в размер на 4284 хил.лв.

Основен доход на акция

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

	2008	2007
Средно претеглен брой на обикновени акции	2 309 561	2 309 561
Нетна печалба, принадлежаща на акционерите (BGN'000)	4 284	4 036
Основен доход на акция (BGN)	1,85	1,75

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.

23. 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.

24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

24.1 НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Банкови заеми	10 673	6 212
TUI Deutschland GmbH, Германия	421	
Бизнес Център Загора ЕООД	163	
Имоти Наеми Обслужване ЕООД	163	319
Тимбилд ЕООД		3 056
Общо	11 420	9 587

Условията по заемите са както следва:

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

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 Групата, оповестени в Бележка 14
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008	1 956 хил.лв. (1000 хил.евро)



Заемодател:	Уникредит Булбанк АД
Първоначален размер на заема	6 000 хил.евро
Предоговорен размер на заема	3 222 хил.евро
Лихвен процент	едномесечен EURIBOR плюс надбавка от 3.5 пункта
Падеж	20.10.2011 г.
Обезпечение	Имоти собственост на Групата, оповестени в Бележка 14
Цел на заема	Инвестиционен за строителство на хотел "Астера"
Салдо към 31 декември 2008, в т.ч	3 663 хил.лв (1873 хил.евро)
отчетна стойност	3 782 хил.лв
амортизация на разходи по заема	(119) хил.лв
балансова стойност в т.ч.	3 663 хил.лв
нетекуча част	2 465 хил.лв
текуща част	1 198 хил.лв

Приложеният ефективен лихвен процент към датата на финансовия отчет е 9,14. Задължението по банковия заем е представено в баланса по падежи както следва:

- 2009 г. – текущи задължения, в т.ч.:

Отчетна стойност	1 259 хил.лв.
Неамортизирани разходи по заема	(61) хил.лв.
Балансова стойност	1 198 хил.лв.

- 2010 – 2011 г. – нетекучи задължения, в т.ч.:

Отчетна стойност	2 523 хил.лв.
Неамортизирани разходи по заема	(58) хил.лв.
Балансова стойност	2 465 хил.лв.

Заемодател:	Уникредит Булбанк АД, Юробанк и Еф Джи България АД, ЦКБ АД
Първоначален размер на заема	6000 хил.евро
Предоговорен размер на заема	594 хил.евро
Лихвен процент	едномесечен EURIBOR плюс надбавка от 4 пункта
Падеж	20.10.2011 г.
Обезпечение	Имоти собственост на Групата, оповестени в Бележка 14
Цел на заема	инвестиционен за строителство на хотел "Азалия"
Салдо към 31 декември 2008, в т.ч	4 243 хил.лв (2170 хил.евро)
отчетна стойност	4 377 хил.лв
амортизация на разходи по заема	(134) хил.лв
балансова стойност в т.ч.	4 243 хил.лв
нетекуча част	2 797 хил.лв
текуща част	1 446 хил.лв

Приложеният ефективен лихвен процент към датата на финансовия отчет е 9,54. Задължението по банковия заем е представено в баланса по падежи както следва:

- 2009 г. – текущи задължения, в т.ч.:

Отчетна стойност	1 514 хил.лв
Неамортизирани разходи по заема	(68) хил.лв
Балансова стойност	1 446 хил.лв

- 2010-2011 г. – нетекучи задължения, в т.ч.:

Отчетна стойност	2 863 хил.лв
Неамортизирани разходи по заема	(66) хил.лв
Балансова стойност	2 797 хил.лв



Заемодател:	TUI Deutschland GmbH, Германия
Договорен размер на заема	1300 хил.евро
Лихвен процент	7 %
Падеж	31.10.2010 г.
Обезпечение	Имоти собственост на Групата, оповестени в Бележка 14
Цел на заема	Инвестиционен за строителство на хотел "Азалия"
Салдо към 31 декември 2008, в т.ч лихви	837 хил.лв. 10 хил.лв.

Задължението е класифицирано по падежи, както следва:

До 31.12.2009 година – текущи 416 хил.лв

2010 година – нетекущи 421 хил.лв

Заемодател:	Бизнес Център Загора ЕООД
Договорен размер на заема	149 хил.лв
Лихвен процент	13 %
Падеж	31.12.2010 г.
Обезпечение	няма
Цел на заема	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008, в т.ч лихви	163 хил.лв 44 хил.лв

През 2008 година е извършено предоговаряне на падежния срок на задължението към Канопус стар ЕООД, което през текущата година е преименувано на Бизнес Център Загора ЕООД.

Заемодател:	Имоти Наеми Обслужване ЕООД
Договорен размер на заема	140 хил.лв
Лихвен процент	7 %
Падеж	18.08.2011 г.
Обезпечение	няма
Цел на заема	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008, в т.ч лихви	163 хил.лв 23 хил.лв

24.2 ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Тимбилд ЕООД	3 292	
Банкови заеми - текуща част (Бележка 24.1)	2 644	3722
Нефтена търговска компания ЕООД	749	690
Равда Тур ЕООД	712	648
TUI Deutschland GmbH, Германия- текуща част (Бележка 24.1)	557	1800
Химимпорт АД	453	
Варна Плод АД	217	210
Имоти наеми обслужване ЕООД	202	194
Елпром АД	154	144
Маримекс 77 ЕООД	147	137
Бол Пропърти ЕООД	14	13
Канопус стар ЕООД		147
Сарк груп ЕООД		33
Стимекс ЕООД		9
Други	5	5
Общо	9 146	7 752



Условията по заемите са както следва:

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

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

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

Заемодател:	TUI Deutschland GmbH, Германия
Договорен размер на заема	1000 хил.евро
Лихвен процент	7 %
Падеж	31.10.2009 г.
Обезпечение	Имоти собственост на Групата, оповестени в Бележка 14
Цел на заема	Инвестиционен за строителство на хотел "Астера"
Салдо към 31 декември 2008	141 хил.лв (72 хил.евро)
в т.ч. лихва	1 хил.лв

Заемодател:	Химимпорт АД
Договорен размер по 2 заема	305 хил.лв. 75 хил.евро
Лихвен процент	5 % 5%
Падеж	31.12.2009 г. 31.12.2009 г.
Обезпечение	Няма Няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008	306 хил.лв. 147 хил.лв
в т.ч. лихва	1 хил.лв.

Заемодател:	Варна плод АД
Договорен размер по 2 заема	139 хил.лв 86 хил.лв
Лихвен процент	7 % 4 %
Падеж	27.04.2009 г. 30.04.2009 г.
Обезпечение	няма
Цел на заема	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008	123 хил.лв 94 хил.лв
в т.ч. лихва	8 хил.лв 8 хил.лв



Заемодател:	Имоти Наеми Обслужване ЕООД	
Договорен размер по 2 заема	100 хил.лв	50 хил.лв.
Лихвен процент	6 %	6 %
Падеж	31.12.2009 г.	31.12.2009 г.
Обезпечение	Няма	
Цел на заема	Оборотни средства	
Салдо към 31 декември 2008	137 хил.лв.	65 хил.лв.
в т.ч. лихва	37 хил.лв.	15 хил.лв.

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

Заемодател:	Маримекс 77 ЕООД	
Договорен размер на заема	200 хил.лв	
Лихвен процент	9,75 %	
Падеж	31.12.2009 г.	
Обезпечение	Няма	
Цел на заема	Оборотни средства	
Салдо към 31 декември 2008	147 хил.лв.	
в т.ч. лихва	47 хил.лв.	

Заемодател:	Бол Пропърти ЕООД	
Договорен размер на заема	10 хил.лв	
Лихвен процент	9,75 %	
Падеж	31.12.2008 г.	
Обезпечение	няма	
Цел на заема	Оборотни средства	
Салдо към 31 декември 2008	14 хил.лв	
в т.ч. лихва	4 хил.лв	

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж	Просрочени до 3 месеца	Просрочени до 6 месеца	Просрочени до 1 година	Просрочени над 1 годин:	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Заеми	20 564				2	20 566
Общо	20 564				2	20 566

През 2008 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на задължения по получени заеми в размер на 6770 хил.лв.



25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Хипо Алпе-Адриа-Лизинг ЕООД	460	565
Уникредит лизинг АД	41	63
Интерлийз Ауто ЕАД	18	21
Интерлийз АД	8	22
Афин България ЕАД	6	15
Соф Ко АД		18
Мобилтел ЕАД		4
Общо	533	708

Групата наема по договори за финансов лизинг шест актива.

Нетната балансова стойност на тези активи в размер на 89 хил.лв. е включена в състава на имоти, машини и съоръжения и 662 хил.лв в нематериални активи.

Разходите за лихви по финансов лизинг за 2008 година възлизат на 54 хил.лв. (2007 г. – 24 хил.лв)

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

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	188	215
От 1 до 2 години	176	185
От 2 до 5 години	239	415
Общо:	603	815
Очаквана сума на лихвата	(70)	(107)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	533	708
От тях:		
Текущи	155	173
Нетекущи	378	535

26. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ (ПРОВИЗИИ)

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на Групата 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 дружествата са направили актюерски оценки, като са ползвали услугите на сертифициран актюер Ангел Терзиев Лиценз № 03-АО/19.04.2007 г. На база на изготвените от актюера доклади е определено задължение в баланса към 31 декември 2008 година в размер на 34 хил.лв. (2007 г.: 20 хил.лв.)



	31 декември 2008 BGN '000	31 декември 2007 BGN '000
Настояща стойност на задължението на 1 януари	29	22
Напризната печалба/загуба	(9)	(9)
Задължение в баланса на 1 януари	20	13
Разходи за периода	14	7
Извършени плащания през периода		
Изменение в непризнатата актюерска печалба/загуба	12	
	0	
Настояща стойност на задължението към 31 декември	31	29
Непризната актюерска загуба към 31 декември	1	(9)
Задължение признато в баланса към 31 декември	34	20
Разходи за периода	31 декември 2008 BGN '000	31 декември 2007 BGN '000
Разход за лихви	1	1
Разход за текущ трудов стаж	12	7
Нетна актюерска печалба/загуба, призната през периода	1	(1)
Разход, признат в отчета за доходите	14	7

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

- за определяне на дисконтовия фактор е използвана норма на база годишен лихвен процент в размер на 5,5% и 6 %. Направеното предположение се базира на очаквания процент на доходност при инструменти с дългосрочен падеж от съществуващите.
- предположението за бъдещото ниво на работните заплати се базира на статистическата информация за доходите, инфлацията в страната, очакванията на работодателя и е в размер на едно или четири на сто годишно за целия период за част от предприятията или в размер на нула на сто годишно за първите пет години и едно на сто за останалия период за други.
- смъртност – по Таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2003 – 2005 година на Националния статистически институт.
- на базата на предоставена информация за текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на дружествата през следващите две години е отразена вероятността за напускане или предстоящо съкращаване
- средна възраст за пенсиониране – След 31.12.2005 год. тя е както следва: за мъжете 63 години, а за жените 58 години и шест месеца, като всяка следваща година при жените тази възраст се увеличава с половин година, до достигането на 60 годишна възраст през 2009 год. При определяне на момента на пенсиониране е отчетено и изискването на Кодекса за социално осигуряване за минималния трудов стаж, необходим да се придобие право на пенсия за осигурителен стаж и възраст. Когато работник, който е достигнал необходимата възраст за пенсиониране няма необходимия трудов стаж момента на пенсиониране се отсрочва докато, той натрупа този стаж или максимално до 65 годишна възраст
- при определянето на момента на пенсиониране за всички лица, работещи на трудов договор в Групата се предполага, че те ще се пенсионират според изискването за пенсия за осигурителен стаж и възраст за работещите при условията на трета категория труд.



27. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Получени аванси	6 702	4 987
Задължения за доставка на стоки и услуги	3 377	2 371
Получени гаранции	1 642	1 862
Данъчни задължения	172	250
Задължения по финансов лизинг- текуща част (Бележка 25)	155	173
Задължения за лихви по облигационни заеми (Бележка 23)	110	115
Други задължения	562	669
Общо	12 720	10 427

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Лизинг	155					155
Доставки	160	926	433	99	1 759	3 377
Общо	315	926	433	99	1 759	3 532

През 2008 г. е извършено предоговаряне на падежните срокове на задължения по доставки в размер на 100 хил.лв.

Получени аванси:	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
За покупка на апартаменти	3 972	1 006
За покупка на недвижими имоти	2 202	2 711
За туристически услуги	230	526
За ползване на инфраструктура	99	143
За пристанищни услуги	99	43
За административно-технически услуги	85	
За наеми	15	70
За покупка на право на строеж		488
Общо	6 702	4 987

Получените гаранции са с цел обезпечаване на евентуални бъдещи разходи за щети, нанесени от трети лица, извършващи строителна дейност на територията на комплекса за запазване на екологичното равновесие и целостта на инфраструктурата в курортен комплекс Св. Св.Константин и Елена .

Данъчни задължения:	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Алтернативен данък върху постъпленията от хазартни игри	103	72
Корпоративен данък	37	80
Данък върху доходите на физическите лица	12	
Данъци върху разходите	10	15
Други задължения към бюджета	7	18
Местни данъци и такси	3	
Данък добавена стойност		65
Общо	172	250



28. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Задължения по получени заеми	4 483	3 693
Задължения по доставки	56	56
Общо	4 539	3 749

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Покупки					56	56
Заеми	4 483					4 483
Общо	4 483				56	4 539

През 2008 година е извършено преговаряне на падежните срокове на задължения по заеми в размер на 3991 хил.лв.

Задължения по получени заеми:	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Холдинг Варна АД	4 455	3 653
Би Ар Мениджмънт ЕООД	28	40
Общо	4 483	3 693

Условията по заемите са както следва:

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

Заемодател:	Би Ар Мениджмънт ЕООД
Договорен размер на заема	151 хил.лв.
Лихвен процент	9,75 %
Падеж	26.06.2009 г.
Обезпечение	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2008	28 хил.лв.
в т.ч. лихва	6 хил.лв.

Задължения по доставки:	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Рентапарк ЕООД	56	56
Общо	56	56



29. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
Заплати за месец декември на текущата година	95	94
Задължения за социално и здравно осигуряване	41	29
Неизползвани отпуски	80	55
Социални осигуровки върху отпуските	16	11
Общо	232	189

30. ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

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

Отчет за доходите	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	2 977	2 463
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	297	245
Отсрочени данъци върху печалбата, в т.ч:		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(124)	147
Ефект от непризнат данъчен актив	(8)	
Корпоративен данък върху постъпленията от хазартни игри	382	347
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за доходите	547	739

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Счетоводна печалба за годината	4 850	4 775
Данъчна ставка 10% (2007 г. – 10%)		
Разход за данък на база приложима данъчна ставка	281	232
От непризнати суми по данъчна декларация, в т.ч:		
Данъчно непризнати разходи	(5)	162
Данъчно непризнати приходи	(81)	(2)
Ефект от непризнат данъчен актив	(8)	
Ефект от непризнати лихви	(22)	
Корпоративен данък върху постъпленията от хазартни игри	382	347
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за доходите	547	739



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	(29)	3	(18)	1
Начисления за персонал	(89)	9	(66)	6
Обезценка на вземания	(287)	29	(202)	20
Непризнати лихви	(741)	74	(249)	25
Загуби за пренасяне	(22)	2	(64)	6
Общо	(1168)	117	(599)	58

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	(84)
Имоти, машини, оборудване	1844	(185)	2527	(251)
Общо	2691	(270)	3374	(335)

31. БИЗНЕС СЕГМЕНТИ

Бизнес сегмент	Хотелиерство	Хазартна дейност	Строителство	Пристанищна дейност	Други	Елиминирани	Общо
31 декември 2008	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Приходи							
Приходи от външни продажби	12 525	11 146	2 289	249	1 993		28 202
Продажби между сегментите	12		590		330	(932)	
Разходи	(9 869)	(7 997)	(941)	(141)	(502)		(19 450)
Резултат за сегмента	2 656	3 149	1 348	108	1 491		8 752
Неразпределени разходи							(1 741)
Неразпределени приходи							1 044
Финансови приходи							701
Финансови разходи							(3 860)
Дял от резултата на асоциирани предприятия							(46)
Печалба преди данъци							4 850
Корпоративни данъци - нето							(547)
Нетна печалба за годината							4 303



Бизнес сегмент	Хотелиерство	Хазартна дейност	Строителство	Пристанищна дейност	Други	Елиминирани	Общо
31 декември 2008	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Активи							
Активи по сегменти	38 756	2 943	5 892	819	17 461		65 871
Неразпределени активи							19 628
Общо активи							85 499
Пасиви							
Задължения по сегменти	1 630	89	5 482	614	20 485		28 300
Неразпределени задължения							29 997
Общо пасиви							58 297
Разходи за амортизация							
Амортизация по сегменти	2 452	117		27	305		2 901
Неразпределена амортизация							28
Общо разходи за амортизация							2 929
Капиталови разходи							
Капиталови разходи по сегменти	2 431			28	297		2 756
Общо капиталови разходи							2 756
Бизнес сегмент	Хотелиерство	Хазартна дейност	Строителство	Пристанищна дейност	Други	Елиминирани	Общо
31 декември 2007	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Приходи							
Приходи от външни продажби	11 096	14 205	2 303	106	1 719		29 429
Продажби между сегментите					300	(300)	
Разходи	(7 874)	(11 427)	(706)	(70)	(1 107)		(21 184)
Резултат за сегмента	3 222	2 778	1 597	36	912	(300)	8 245
Неразпределени разходи							(813)
Неразпределени приходи							413
Финансови приходи							256
Финансови разходи							(3326)
Печалба преди данъци							4 775
Корпоративни данъци - нето							(739)
Нетна печалба за годината							4 036



Бизнес сегмент	Хотелиерство	Хазартна дейност	Строителство	Пристанищна дейност	Други	Елиминирани	Общо
31 декември 2007	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Активи							
Активи по сегменти	40 198	2 953	3 680	838	17 399		65 068
Неразпределени активи							9 980
Общо консолидирани активи							75 048
Пасиви							
Задължения по сегменти	30 631	151	2 285	664	15 180		48 911
Неразпределени задължения							3 241
Общо консолидирани пасиви							52 152
Разходи за амортизация							
Амортизация по сегменти	1 891	304		10	196		2 401
Неразпределена амортизация							28
Общо разходи за амортизация							2 429
Капиталови разходи							
Капиталови разходи по сегменти	939				22		961
Общо капиталови разходи							961

32. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2008 година са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързани лица	Вид на свързаност
Холдинг Варна АД	Акционер
Би Ар Мениджмънт ЕООД	Общо управление

Осъществените сделки са получени заеми, покупка на материали, приходи и разходи за лихви по заеми. Условието, при които се извършват сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.



Доставки от свързани лица	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Би Ар Мениджмънт ЕООД	1	
Марина Системс ООД		300
Варна класик хотели х.к. Росица АД		95
Общо	1	395

Видове доставки от свързани лица	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Покупка на материали	1	28
Покупка на дълготрайни активи		367
Общо	1	395

Предоставени заеми	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Физически лица (персонал)		296
Приходи от лихви по заеми на физически лица	14	
Общо	14	296

Получени заеми	2008 BGN '000	2007 BGN '000
Холдинг Варна АД	490	3 650
Би Ар Мениджмънт ЕООД		151
Разходи за лихви по заеми на Холдинг Варна АД	312	3
Разходи за лихви по заеми на Би Ар Мениджмънт ЕООД	3	3
Общо	805	3 807

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 125 хил. лв. (2007 г. – 106 хил.лв)

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в Бележка 28.

33. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Групата 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 изложена Групата при осъществяване на търговските ѝ операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Групата е изложена на валутен риск, поради специфичността на предлаганите услуги, свързани с казартната дейност и хотелиерските услуги, въпреки че основно нейните операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

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

31 декември 2008	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>				
Вземания по предоставени заеми			1 661	1 661
Вземания от клиенти		313	707	1 020
Вземания по цесии			3 034	3 034
Други вземания		4	12 576	12 580
Парични средства	22	3 349	3 165	6 536
	<u>22</u>	<u>4 859</u>	<u>44 194</u>	<u>24 831</u>
<i>Финансови пасиви</i>				
Задължения по получени заеми		35 162	9 555	44 717
Задължения към доставчици		20	3 406	3 426
Лизинг		491	42	533
Други задължения	5	6 186	2 713	8 904
	<u>5</u>	<u>43 052</u>	<u>38 767</u>	<u>57 580</u>
31 декември 2007	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>				
Вземания по предоставени заеми			1 777	1 777
Вземания от клиенти		197	763	960
Други вземания		3	11 413	11 416
Парични средства	1 283	553	2 242	4 078
	<u>1 283</u>	<u>2 013</u>	<u>35 930</u>	<u>18 231</u>
<i>Финансови пасиви</i>				
Задължения по получени заеми		32 314	8 391	40 705
Задължения към доставчици			2 488	2 488
Лизинг		624	84	708
Други задължения	5	4 034	3 424	7 463
	<u>5</u>	<u>38 232</u>	<u>34 122</u>	<u>51 364</u>

Ценови риск

Групата е изложена на финансови рискове, поради промените в цените на строителните, туристическите услуги и наемите, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Редовно се извършва преразглеждане на цените и се преценява 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 Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на Групата 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, Групата е възприела политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България, с висока репутация и доказан стабилитет.

Групата 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 Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Тя провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Групата генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовите отдели, 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 Групата има значителна част лихвоносни активи, изразяващи се в предоставени и получени заеми. Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси, но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент, в следствие на промените на пазара. Поради това тези депозити са третираны като финансови активи с променлив лихвен процент. В резултат на това Групата счита, че приходите и



оперативните парични потоци са в голяма степен независими от краткосрочни промени в пазарните лихвени равнища.

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

31 декември 2008	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	1 661	1 139	22 031	24 831
Финансови пасиви	21 597	23 653	12 330	57 580
	<u>(19 936)</u>	<u>(22 472)</u>	<u>9 783</u>	<u>(32 625)</u>

31 декември 2007	Лихвени		Нелихвени BGN '000	Общо BGN '000
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000		
Финансови активи	1 777	1 514	14 940	18 231
Финансови пасиви	19 350	22 063	9 951	51 364
	<u>(17 573)</u>	<u>(20 485)</u>	<u>5 025</u>	<u>(33 033)</u>

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Групата цели да създава и поддържа възможности 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.

Групата текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. Характерното за нея е, че тя 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 Групата 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, Групата 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 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 Групата финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството 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.

34. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

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

Независим одитор на консолидирания финансов отчет на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД е „Дружество за одит и консултации“ ООД. Възнаграждението за независим одит на консолидирания годишния финансов отчет и за преглед на консолидирания годишен доклад за дейността е 7 хил.лв..

35. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Гаранции и обезпечения

Предоставени обезпечения

Дружеството майка е предоставило следните 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.



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 1009 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 11904 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 сграда с балансова стойност 9154 хил.лв и земя с балансова стойност 1209 хил.лв.

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., дружеството е учредило в полза на банките кредиторки особен залог върху вземанията за постъпленията по сметките му.

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 662 хил.лв;
- застраховка на активите;
- запис на заповед, авалирана от Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД на стойност – 659 хил.лв.

Получени обезпечения

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

По договор за цесия дружеството майка е придобило 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 1280 хил.евро

Съдебни спорове

Дружеството майка е завело следните съдебни дела срещу:

1. “СОФСТОК” АД - спор за собственост върху хотелски комплекс “Чайка” и правото на строеж върху недвижимия имот, върху който е изграден комплексът, с материален интерес 1 743 хил.лв
2. Държавата в лицето на Министъра на регионалното развитие и благоустройството - спор за собственост върху недвижим имот в к.к. “Свети Свети Константин и Елена”, с материален интерес 14 хил.лв



3. Община Варна - спор за собственост върху недвижим имот в к.к. "Свети Свети Константин и Елена", с материален интерес 12 хил.лв
4. "АНАБЕЛШОУ" ООД - иск за заплащане на дължим наем и други дължими плащания, произтичащи от Договор за наем на нощен бар "Глория, с материален интерес 9 хил.лв
5. ЕТ "НИКОЛАЙ КОЛЕВ-ОРКА" - иск за обявяване на нищожност на договор за покупко-продажба на недвижим имот в к.к. "Свети Свети Константин и Елена", гр.Варна, с материален интерес 27 хил.лв
6. "Д ЕНД Д РЕАЛ ЕСТЕЙТ" ООД - претендира се неизплатено възнаграждение по договор за предоставяне на общата инфраструктура в к.к. "Свети Свети Константин и Елена", с материален интерес 59 хил.лв
7. "Харимар" ООД - спор за собственост върху идеални части от недвижим имот в к.к. "Свети Свети Константин и Елена", с материален интерес 4 хил.лв
8. ЕТ "ЗЛАТИТО-ЗЛАТАН СТОЙКОВ - молба за отмяна на влязло в сила съдебно решение, с което е отхвърлен искът на дружеството за обявяване за нищожен на договор за продажба на снек-бар "Ривиера".

Дъщерното дружество Гранат ЕООД е завело съдебен иск срещу Община Варна за отмяна на ревизионен акт, издаден от дирекция „Местни данъци“ за довносяне на задължение за 2004 година в размер на 4 хил.лв

Срещу дружеството майка са заведени следните съдебни искове от:

1. Елка Казакова - иск по чл.55 от ЗЗД за връщане на даденото, с оглед на неосъществено основание, с материален интерес 3 хил.лв
2. Невяна Желязкова Костова, Елена Илиева Спинова и Милена Динева Керанова - иск за обявяване за нищожен на договори за покупко-продажба за замяна, с материален интерес 5 хил.лв
3. Иван Герасимов Старчев - иск по чл.108 от ЗС за предаване на владението на недвижим имот, в к.к. "Свети Свети Константин и Елена", с материален интерес 8 хил.лв
4. група физически лица, съсобственици в недвижим имот в к.к. "Златни пясъци" - производството по делото е образувано по повод на въззивна жалба против Решение на Варненски районен съд, с което е прекратено производството по делото, образувано по иск за делба на недвижим имот, с материален интерес 6 хил.лв.

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

Срещу дъщерното дружество Янтар ЕООД е заведен съдебен иск от "Дара техинженеринг" за заплащане на възнаграждение по договор за изработка в размер на 24 хил.лв.



36. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

На 09.03.2009 година дружеството майка е сключило четири договора с МРРБ за предоставяне на концесия върху част от крайбрежната плажна ивица в к. к. Св. Св. Константин и Елена за срок от десет години, а на 30.01.2009 година е сключило договор за отдаване под наем на хотел „Росица” за срок от десет години.

Дъщерното дружество Аладжио ЕАД преустановява дейност за периода 05.01.2009 – 05.03.2009 година поради изръшване на ремонтни дейности в казиното, за което е уведомило държавната комисия по хазарта със свое писмо от 15.12.2008 година, съгласно чл. 76, ал. 4 от Закона за хазарта. От временното преустановяване на дейността не произтичат правни или конструктивни задължения за Групата.

На 09.01.2009 г. е решен в полза на дъщерното дружество Гранат ЕООД съдебен спор, относно недължими данък сгради и такса смет, оповестени в Бележка 27.

28 април 2009 година

Съставител:

(Светла Йончева)

Ръководител:

(Елена Косева)