



## БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2007 ГОДИНА

### 1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД е регистрирано в Република България и вписано в Регистъра на търговските дружества под партиден № 28 том 2 стр.100 по ф.д. 7291 / 1991 година със седалище и адрес на управление к.к. Свети Свети Константин и Елена, град Варна

#### 1.1. Предмет на дейност

Предметът на дейността на дружеството през 2007 година включва:

- туристическа и хотелиерска дейност
- отдаване под наем на собствени активи /туристически и търговски обекти /
- поддържане на общата инфраструктура на к.к. Свети Свети Константин и Елена
- експлоатация на морски плажове
- строителство чрез възлагане на жилищни сгради
- покупко продажба на стоки
- предоставяне на услуги

#### 1.2. Собственост и управление

„Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Към 31 декември 2007 година разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционери	Брой акции	Относителен дял в проценти
Андезит ООД	625 663	27.09%
Рентапарк ЕООД	469 428	20.33%
Итал Комерс 75 ЕООД	464 428	20.11%
Други юридически лица 50 бр.	648 488	28.08%
Физически лица 936 бр.	101 554	4.39%
<b>Общо</b>	<b>2 309 561</b>	<b>100%</b>

Дружеството има двустепенна форма на управление и се управлява от:

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
- Жельо Иванов Душев - 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 и Надзорния съвет на 28.03.2008 година.



### 1.3. Структура на дружеството

В структурата са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво и съответните организационни звена. Създадени са и са утвърдени писмени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители. Средно списъчният брой на персонала към 31 декември 2007 година е 87 работници и служители (31 декември 2006 година – 59 работници и служители).

### Основни показатели на стопанската среда

Показатели	2003	2004	2005	2006	2007
БВП в млн.лв. <sup>1</sup>	34,628	38,275	42,797	49,091	40,133*
Реален растеж на БВП	5,0%	6,6%	6,2%	6,1%	5,8%*
БВП на човек от населението в лева	4,396	4,441	5,898	-	-
Инфлация в края на годината	5,6%	4,0%	6,5%	6,5%	12,5%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1,73262	1,57511	1,57415	1,55927	1,42904
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1,54856	1,43589	1,65790	1,48506	1,33122
Основен лихвен процент в края на годината	2,83%	2,37%	2,05%	3,26%	4,58%
Безработица	13,7%	12,0%	10,1%	9,0%	7,1%*

## 2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

### 2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от Стандартите и Разясненията, приети от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и обхващат:

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

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

Финансовите отчети са представени в български лева, закръглени до хиляда (BGN\*000).

<sup>1</sup> Нови деноминирани лева

\* Източник БНБ и НСИ

\*Данните за 2007 г. са към 30.09.2007 г.



## 2.2 Сравнителни данни и промяна на счетоводната политика

Дружеството представя сравнителна информация в този отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

### Промяна на счетоводната политика

Промяната на счетоводната политика е свързана с промяна на метода за последваща оценка на имоти, машини и съоръжения.

Към датата на прехода по МСФО(01.01.2002 год.), дружеството въприема за последващо оценяване на имоти, машини и съоръжения метода „преоценена стойност”, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки. Съответно на това, на същата дата, съгласно изискванията на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО и МСС 16 Имоти, машини и съоръжения е извършена преоценка на значимите класове активи, като тяхната намерена цена на придобиване, която е модифицирана за земите с преоценки до справедлива стойност, а за скрадите, машини и съоръжения с измененията на специфичен ценови индекс, съгласно местното законодателство с ефект в Преоценъчен резерв, е преоценена до техните справедливи стойности Ефекта от преоценката е отнесен в Преоценъчен резерв, нетно от отсрочени данъци.

През 2007 година Ръководството преразглежда възприетата счетоводна политика за прилагане на модела на преоценка за собствените имоти, машини и съоръжения в употреба и преценява, че поради резките колебания на цените на недвижимите имоти и тъй като този клас активи са съществена и значима част от дълготрайните материални активи, използвани в дейността на дружеството, възприемането на модела „цена на придобиване”, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценка, ще доведе до по-голяма последователност в представянето на по - уместна и по – надеждна информация за ефекта от операциите, другите събития и условия върху финансовото състояние, резултатите и паричните потоци на дружеството.

В резултат на промяната на счетоводната политика и преминаване от модел на преоценка към модел на цена на придобиване за последваща оценка на имоти, машини и съоръжения са извършени преизчисления за периодите от 01.01.2002 год.(датата на прехода по МСФО) до 01.01.2007 година с цел постигане на съпоставимост на информацията в позициите, върху които тази промяна е дала отражение.

Също така, Ръководството е счело, че корекциите следва да се извършат ретроспективно назад до 01.01.2002 година до намерената цена на придобиване към тази дата, включваща в себе си модификации от преоценки до справедлива стойност, съгласно местното законодателство за периоди преди 01.01.2002 година и тази приета стойност е съпоставима със справедливата стойност на активите към същата дата. Ефектът от тези преоценки са посочени директно в собствения капитал в преоценъчен резерв, нетно от отсрочени данъци

Кумулативният ефект от промяната в счетоводната политика в Очета за доходите и в Бланса е както следва:

В Отчета за доходите

- разходи за амортизации – в намаление с 43 хил.лв
- отсрочени данъци – в намаление с 42 хил.лв
- финансов резултат – в увеличение с 85 хил.лв
- доход на акция - в увеличение с 0,04 лева



В Баланса

- имоти, машини, съоръжения, оборудване – в намаление с 1932 хил.лв
- преоценъчни резерви – в намаление с 1795 хил.лв
- отсрочени данъци – в намаление с 243 хил.лв
- натрупани печалби – в увеличение със 106 хил.лв

Корекцията в отделните позиции на отчета за доходите и баланса са оповестени в Бележка 10 Имоти, машини, съоръжения и оборудване и Бележка 20 Собствен капитал

### 2.3 Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е български лев. От 01.07.1997 година 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 : EUR1.

Операции с чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в лева по курс на деня към 31.12.2007 година. Курсови разлики, възникнали при тези операции, се отчитат в Отчета за доходите.

Нетните разлики от промяна на валутните курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за доходите, когато възникнат и се представят нетно към „други приходи/загуби от дейността”. Курсовите разлики от валутни заеми се включват във финансовите приходи и разходи.

### 2.4 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.

### 2.5 Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск, ценови риск и ликвиден риск. Финансовите рискове текущо се наблюдават, анализират и прогнозираят с цел минимизиране на негативните влияния. Управлението на финансовите рискове се извършва текущо от управителите на дружеството, които са приели и прилагат адекватни принципи и подходи за общото управление на финансовия риск и управлението на отделните специфични рискове.

#### 2.5.1. Риск от курсови разлики

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и основната част от неговите операции са деноминирани в български лева и евро. Левът е фиксиран към еврото и дружеството няма ангажименти в друга валута, поради което валутния риск за него е несъществен.



#### **2.5.2. Риск на лихвоносни парични позиции**

“Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД при осъществяване на своята дейност ползва заеми, като при договориране на условията по тях ръководството се стреми да договори възможно най-изгодни условия и да минимизира лихвените рискове. Благоприятен ефект се получава от възможността за договаряне на приемливи лихвени равнища по привлечените ресурси и структурата на лихвените проценти, които съдържат постоянен и променлив компонент с предимствено тегло на постоянната величина, което минимизира вероятността от негативна промяна в движението на паричните потоци.

#### **2.5.3. Кредитни рискове**

Дружеството не предоставя кредитни периоди на своите контрагенти. Разсрочените вземания от продажби на земи са обезпечени с договорни ипотечи.

#### **2.5.4. Ликвидност**

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност. Въпреки пренасочването на значителна част от паричните потоци към инвестиционна дейност, дружеството обслужва регулярно своите задължения.

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

#### **2.6.1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

##### **Първоначално придобиване**

При първоначалното придобиване, имотите, машините, съоръженията и оборудването 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 др.

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

##### **Последващо оценяване**

За отчитане на имотите, машините, съоръженията и оборудването, дружеството прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – по цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

##### **Последващи разходи**

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на съответния актив и се признава като текущ разход.



## Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за доходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини, съоръжения и оборудване. Земята не се амортизира. Очаквания полезен живот е както следва:

- Сгради до 25 години
- Машини и оборудване от 3 до 5 години
- Съоръжения от 5 до 25 години
- Транспортни средства 4 години
- Стопански инвентар от 2 до 7 години

Определеният срок на годност на дълготрайните активи се преглежда ежегодно и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същия се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната

### 2.6.2. Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити от предприятието се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка. Дружеството е определило стойностен праг от 100 лева, под който

придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни нематериални активи се отчитат като текущ разход.

Прилага се линеен метод на амортизация. Полезният живот на активите е както следва:

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

### 2.6.3. Дългосрочни инвестиции

Дългосрочните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия се представят в счетоводния баланс по себестойност. Дългосрочни инвестиции на разположение за продажба, представляващи малцинствено участие в капитала на предприятието – емитент се представят по справедлива стойност. База за определяне на справедливата стойност е котираната пазарна цена на Българска фондова борса на най-скорошната сделка, при условие, че не е имало значителна промяна в икономическите условия в периода между датата на сделката и отчетната дата. Разликите от преоценки се представят в преоценъчен резерв.

### 2.6.4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се представят в счетоводния баланс по справедлива стойност, определена от независим лицензиран оценител. Като такива се класифицират земи и сгради, притежавани от дружеството за получаване на наеми и/или заради увеличение на тяхната стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчита в отчета за доходите за периода, през които са възникнали.



#### 2.6.5. Търговски и други вземания

Търговски и други вземания се отчитат по тяхната отчетна стойност, намалени със загуба от обезценка. Приблизителна оценка за съмнителни, трудносъбираеми и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Загубите от обезценка се представят в отчета за доходите. Дружеството е възприело подход за обезценка на търговски и други вземания в размер на 100% ,когато тяхната възраст и размер на просрочие е над една година. Когато фактори като естество на контрагента, географски сектори или други несигурности са индикатори за обезценка на по-ранна дата, то обезценката се извършва преди изтичане на едногодишния период. Загубите от обезценка се представят в отчета за доходите. Дружеството използва корективна сметка за да намали балансовата стойност на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

#### 2.6.6. Стоково - материални наличности

Стоково материалните наличности се отчитат 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 или по партиди, 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.

#### 2.6.7. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочни депозити.

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и 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.

#### 2.6.8. Обезценка

Балансовата стойност на активите на предприятието се анализира периодично към датата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. За нематериални активи, които все още не са въведени в употреба, възстановимата стойност се определя към всяка дата на изготвяне на баланса. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност.

Загуба от обезценка се отчита в отчета за доходите и/или за сметка на преоценъчен резерв.



#### 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. Провизии

Провизии се отчитат в баланса , когато предприятието е поело юридически или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя ,като очаквания бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там, където е подходящо, специфичния за задължението риск.

#### 2.6.11. Търговски и други задължения

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

##### **Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство.**

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с осигурителния кодекс. Общият размер на вноската за задължително държавно обществено осигуряване, за безработица и за здравно осигуряване за 2007 година е 36,5 % (разпределено в съотношение работодател:осигурено лице 65:35 за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. За 2006 година размерът на вноските и съотношението са били в същите размери.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда ,работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор следните обезщетения:

- неспазено предизвестие – до една брутна работна заплата
- поради закриване на предприятието или част от него, съкращения в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – до една брутна работна заплата
- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни работни заплати според трудовия стаж в дружеството
- за неползуван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж

След изплащане на тези обезщетения, не произтичат други задължения за работодателя.

Социалната програма на дружеството включва осигурен служебен транспорт от местоживеене до месторабота и обратно

Краткосрочните доходи на персонала (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на отчетния период, в които персоналът е положил труд за тях) се признават като разход в отчета за доходите и като текущо задължение, след приспадане на платените вече суми и полагащите се удържки.



Към датата на годишния финансов отчет „дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсиреми отпуски, които се очакват да бъдат изплатени. В оценката се включват разходите за възнагражденията и разходите за задължително обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми. Същите се представят в баланса като краткосрочни задължения.

Очакваните разходи за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст се представят като дългосрочни задължения (провизии). Тяхната оценка е определена от квалифицирани актюери.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд. Осигурителните и пенсионни схеми (планове), прилагани от дружеството са на база предварително твърдо определени (дефинирани) вноски.

#### **2.6.12. 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 отчитат на 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.

#### **2.6.13. Разходи**

##### **Оперативни разходи**

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

##### **Нетни финансови разходи**

Нетните финансови разходи включват плащания за лихви по заеми, дивиденди, получени лихви от вложени средства и печалби и загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни, получени дивиденди от участия.

#### **2.6.14. Корпоративен данък**

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата за 2007 год. при ставка 10%. За 2008 г. ставката е непроменена.

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към датата на изготвяне на баланс.

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.

#### **2.6.15. Акционерен капитал и резерви**

Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, дружеството е длъжно да формира фонд Резервен, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала или по-голяма част, предвидена в Устава
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв)
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Съгласно чл.35 ал.2 от Устава и решение на ОСА, дружеството отделя най-малко една десета от печалбата, докато средствата във фонда достигнат четири пети от капитала.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на капитала.

#### **2.6.16. Доход на акция**

Доходът на една акция е изчислен на база на нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение и средно претегления брой на обикновените поименни акции през отчетния период.

Средно – претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Доходи от акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност



### 3. ПРИХОДИ

	2007 BGN'000	2006 BGN'000
Приходи от строителни дейности	2 303	1 844
Приходи от продажба на услуги	2 681	1 767
Наемни приходи от инвестиционни имоти	1 004	915
Други приходи	559	881
<b>Общо</b>	<b>6 547</b>	<b>5 407</b>

#### Приходи от продажби по видове услуги:

	2007 BGN'000	2006 BGN'000
Хотелиерски услуги	1 725	991
Технически и административни услуги	215	314
Предоставяне и обслужване на инфраструктура	457	287
Експлоатация на плажове	172	153
Предоставяне на рекламни площи	94	22
Поддръжка и управление на жилищни комплекси	18	
<b>Общо</b>	<b>2 681</b>	<b>1 767</b>

#### Други приходи:

	2007 BGN'000	2006 BGN'000
Приходи от продажба на земи и сгради		1 093
Отчетна стойност на продадени земи и сгради		(352)
<b>Печалба от продажба на земи и сгради</b>		<b>741</b>
Приходи от продажба на материали	27	1
Отчетна стойност на продадени материали	(20)	
<b>Печалба от продажба на материали</b>	<b>7</b>	<b>1</b>
Приходи от продажба на стоки	21	
Отчетна стойност на продадени стоки	(7)	
<b>Печалба от продажба на стоки</b>	<b>14</b>	
Приходи от продажба на права на строеж	428	
Наемни приходи от дълготрайни материални активи	38	
Получени неустойки и обещетения	65	
Курсови разлики нето	(3)	(6)
Други	10	144
<b>Общо</b>	<b>559</b>	<b>881</b>



#### 4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2007 BGN'000	2006 BGN'000
Електроенергия	158	246
Резервни части, инструменти, малотрайни активи	133	24
Вода	59	52
Строителни материали	51	
Горива и смазочни материали	36	38
Хранителни продукти и напитки	30	
Рекламни материали	21	6
Хотелски инвентар и консумативи	20	28
Канцеларски материали	13	9
Материали за текуща поддръжка	11	7
Работно облекло	4	
Други	17	14
<b>Общо</b>	<b>553</b>	<b>424</b>

#### 5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2007 BGN'000	2006 BGN'000
Строително монтажни работи	798	2 450
Наеми	162	86
Хранене туристи	125	95
Реклама	109	18
Нотариални и други такси	103	40
Комисионни	73	35
Консултации и правни услуги	54	54
Съобщения и комуникации	49	47
Хигиенна поддръжка	43	26
Поддръжка на плажове	32	27
Поддръжка на инфраструктура	44	40
Охрана	17	16
Анимационни програми	17	
Абонаментни услуги	17	
Поддръжка и текущи ремонти на активи	16	18
Застраховки	14	10
Такси за обслужване на текущи сметки в банки	12	10
Други	45	31
<b>Общо</b>	<b>1 730</b>	<b>3 003</b>



## 6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2007 BGN'000	2006 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	335	196
Възнаграждения на управленския персонал	99	74
Социални осигуровки върху заплати и възнаграждения	95	59
Неизползвани отпуски	5	10
Начислени суми за осигуровки за неизползвани отпуски	1	2
Социални придобивки и плащания		2
Обещетения при пенсиониране – начислени (освободени)	2	
<b>Общо</b>	<b>537</b>	<b>343</b>

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 2007 година.

## 7. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2007 BGN'000	2006 BGN'000
Местни данъци и такси	108	66
Обезценка на вземания	63	175
Дарения, представителни разходи	40	9
Доначислено концесионно възнаграждение	21	13
Командировки	14	13
Отписани вземания	5	4
Непризнат данъчен кредит	4	11
Бракувани и отписани дълготрайни активи	3	318
Съдебни разноски	8	6
Данъци върху разходите	2	2
Други	6	3
<b>Общо</b>	<b>274</b>	<b>620</b>

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ И НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

	2007 BGN'000	2006 BGN'000
Увеличение на запасите от продукция	382	615
Намаление на незавършено производство	(655)	960
<b>Общо</b>	<b>(273)</b>	<b>1 575</b>



## 9. НЕТНИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ / ПРИХОДИ

	2007 BGN'000	2006 BGN'000
Приходи от лихви по заеми	1 075	819
Разходи за лихви по заеми	(481)	(544)
Разходи за лихви по облигации	(1 621)	(1 508)
Разходи за лихви по лизинг	(4)	(4)
Ефект от оценка на инвестиционни имоти	100	433
Приходи от операции с инвестиции	20	
<b>Общо</b>	<b>(911)</b>	<b>(804)</b>

## 10. ИМОТИ МАШИНИ СЪОРЪЖЕНИЯ ОБОРУДВАНЕ

	Земя BGN'000	Сгради и конструкции BGN'000	Машини, съоръжения оборудване BGN'000	Транспорт ни средства BGN'000	Стопански инвентар BGN'000	В процес на придобиване BGN'000	Общо BGN'000
<b>Отчетна стойност</b>							
Салдо към 1 януари 2007	11 056	2 029	1 882	79	107	345	15 498
Ефект от промяна на счетоводна политика	(1 152)	(210)	(145)				(1 507)
Салдо към 1 януари 2007 коригирано	9 904	1 819	1 737	79	107	345	1 3991
Постъпили през периода	624	922	51	32	34	1 447	3 110
Трансфер от инвестиционни имоти	63	575					638
Апорт на активи	(1 080)						(1 080)
Излезли през периода			(3)		(18)	(94)	(115)
Трансфер		791	241	26	153	(1 211)	
Салдо към 31 декември	9 511	4 107	2 026	137	276	487	16 544
<b>Амортизация</b>							
Салдо към 1 януари 2007		(312)	(379)	(37)	(71)		(799)
Ефект от промяна на счетоводна политика		(400)	(25)				(425)
Салдо към 1 януари 2007 коригирано		(712)	(404)	(37)	(71)		(1 224)
Начислена за годината		(157)	(167)	(20)	(23)		(367)
Отписана амортизация			2		15		17
Салдо към 31 декември		(869)	(569)	(57)	(79)		(1 574)
<b>Балансова стойност</b>							
на 1 януари коригирано	9 904	1 107	1 333	42	36	345	12 767
на 31 декември	9 511	3 238	1 457	80	197	487	14 970

### Материални дълготрайни активи в процес на придобиване са:

- право на строеж за бъдещо строителство – 103 хил.лв.
- ресторант – 81 хил.лв.
- хотел – 279 хил.лв.
- отвеждащ колектор – 16 хил.лв.
- кабелно отклонение – 3 хил.лв.
- други съоръжения – 5 хил.лв.



През 2007 година е продадено част от правото на строеж върху земи с балансова стойност 201 хил.лв. Дружеството запазва собствеността върху земята във връзка с неговата стратегия и предмет на дейност - поддръжка на инфраструктура и предоставяне на свързани с нея услуги.

### Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими дълготрайни материални активи към 31 декември 2007 година с цел проверка на достоверността на справедливите им стойности и наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между балансовата стойност на активите и техните справедливи оценки.

### Други данни

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

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

Към 31 декември 2007 година има учредени ипотечи върху дълготрайни материални активи на дружеството, както следва:

- земи – 415 хил.лв.
- сгради – 82 хил.лв.

## 11. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Концесионни права BGN'000	Софтуер BGN'000	Други BGN'000	Общо BGN'000
<b>Отчетна стойност</b>				
Салдо към 1 януари	<u>640</u>	<u>6</u>	<u>1</u>	<u>647</u>
Постъпили през периода		14	5	19
Салдо към 31 декември	<u>640</u>	<u>20</u>	<u>6</u>	<u>666</u>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари	<u>(524)</u>	<u>(4)</u>		<u>(528)</u>
Начислена за периода	(64)	(6)		(72)
Салдо към 31 декември	<u>(588)</u>	<u>(10)</u>		<u>(600)</u>
<b>Балансова стойност на 1 януари</b>	<u>116</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>119</u>
<b>на 31 декември</b>	<u>52</u>	<u>10</u>	<u>6</u>	<u>68</u>

Концесионните права са предоставени на дружеството по договор с Министерството на регионалното развитие и благоустройство от 28 август 1998 година за експлоатация на крайбрежна плажна територия на Черно море за



срок от 10 години. Придобиването им е свързано с разсрочено плащане на променяща се база за целия период на концесията, като конкретният размер на плащането за всяка година, ежегодно се определя по утвърдена от Министерството на регионалното развитие и благоустройство методика. Първоначалната оценка на концесионните права при придобиването им е определена на база средногодишен размер на концесионните такси, определени от Министерството на регионалното развитие и благоустройство за този вид права, за период от 10 години.

## 12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 1 януари 2007 година	1 129	2 722	3 851
Ефект от оценка до справедлива стойност		100	100
Трансфер към имоти в употреба	(63)	(575)	(638)
Салдо към 31 декември 2007 година	1 066	2 247	3 313

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

## 13. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ И АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2007 BGN'000	31 декември 2006 BGN'000
Инвестиции в дъщерни предприятия	5 693	4 590
Инвестиции в асоциирани предприятия	57	104
<b>Общо</b>	<b>5 750</b>	<b>4 694</b>

Инвестиции в дъщерни предприятия:	Страна	31 декември 2007		31 декември 2006	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
Янтар ЕООД	България	2 050	100	2 050	100
Гранат ЕООД	България	3 100	100	2 000	100
Аладжио ЕАД	България	500	100	500	100
Бългериън Голф Съсайъти ЕООД	България	5	100	5	100
Тиона ЕООД	България	5	100	5	100
Консорциум Марина Балчик АД	България	33	65	30	60
<b>Общо</b>		<b>5 693</b>		<b>4 590</b>	

През годината дружеството увеличава капитала на дъщерното предприятие Гранат ЕООД с 1100 хил.лв, като капиталът е внесен чрез апорт на недвижим имот.

Дружеството придобива още 5 % от капитала на Консорциум Марина-Балчик АД чрез покупка на 5 бр. акции



Инвестиции в асоциирани предприятия:	Страна	31 декември 2007		31 декември 2006	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
ВКХ х.к. Росица АД	България			47	25
Глория турс АД	България	57	25	57	25
<b>Общо</b>		<b>57</b>		<b>104</b>	

През годината дружеството продава притежаваните от него акции в капитала на ВКХ х.к. Росица АД

#### 14. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2007	31 декември 2006
	BGN'000	BGN'000
Гранат ЕООД	10 119	
Янтар ЕООД	6 942	
<b>Общо</b>	<b>17 061</b>	

Във връзка с предоговаряне на условията по Договори за банков заем на Гранат ЕООД и Янтар ЕООД с Уникредит Булбанк АД през 2007 година, вземанията на Св.Св.Константин и Елена холдинг АД от тези дружества в размер на 17061 хил.лева са предоговорени с падеж 2012 година. Среден лихвен процент на предоставените заеми 9,42%.

#### 15. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2007	31 декември 2006
	BGN'000	BGN'000
Предоставени заеми	71	
Вземания по продажби	104	134
<b>Общо</b>	<b>175</b>	<b>134</b>

Дългосрочните вземания представляват разсрочено търговско вземане по продажба на апартамент със срок на погасяване 07.11.2009 година.

Условията по заема са следните:

<b>Кредитополучател:</b>	<b>Камбана ЕООД</b>
Договорен размер на заема	35 хил.евро
Лихвен процент	5,00 %
Падеж	31.12.2009 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2007	71 хил.лв.
в т.ч. лихва	3 хил.лв.



## 16. СТОКОВО – МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2007 BGN'000	31 декември 2006 BGN'000
Незавършено строителство	484	1 138
Апартаменти	997	615
Материали	8	10
Стоки	19	
<b>Общо</b>	<b>1 508</b>	<b>1 763</b>

Комисия от специалисти в дружеството е извършила преглед на наличните материални запаси към 31 декември 2007 година, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси“. В резултат на този преглед е установено, че наличните към 31 декември 2007 година материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност.

## 17. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2007 BGN'000	31 декември 2006 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	930	3 715
Обезценка на несъбираеми вземания	(453)	(392)
	<b>477</b>	<b>3 323</b>
Предоставени заеми	963	2 081
Предоставени аванси	10 976	10 259
Съдебни и присъдени вземания	244	227
Обезценка на несъбираеми вземания	(187)	(187)
	<b>57</b>	<b>40</b>
Данък добавена стойност за възстановяване		8
Други		4
<b>Общо</b>	<b>12 473</b>	<b>15 715</b>

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	134	210	23	110	453	<b>930</b>
Заеми	505	304		145	9	<b>963</b>
<b>Общо</b>	<b>639</b>	<b>514</b>	<b>23</b>	<b>255</b>	<b>462</b>	<b>1 893</b>

През 2007 година е извършвано предоговаряне на падежните срокове на вземанията по заеми.



Предоставени заеми:	31 декември 2007	31 декември 2006
	BGN'000	BGN'000
Бол Пропърти ЕООД	437	418
Маримекс 77 ЕООД	293	1 104
ПФК Черно море АД	145	138
Елпром АД	68	68
Химимпорт АД	11	198
ТИМ Консулт ЕООД	6	6
Мал.Ком ЕООД		145
Други	3	4
<b>Общо</b>	<b>963</b>	<b>2 081</b>

**Условията по заемите са както следва:**

<b>Кредитополучател:</b>	<b>Бол Пропърти ЕООД</b>
Договорен размер на заема	366 хил.лв.
Лихвен процент	5%
Падеж	31.12.2008 г.
Обезпечение	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2007	437 хил.лв.
в т.ч. лихва	71 хил.лв.

<b>Кредитополучател:</b>	<b>Маримекс 77 ЕООД</b>
Договорен размер на заема	1000 хил.лв.
Лихвен процент	7 %
Падеж	31.12.2007 г.
Обезпечение	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2007	293 хил.лв.
в т.ч. лихва	93 хил.лв.

<b>Кредитополучател:</b>	<b>ПФК Черно море АД</b>
Договорен размер на заема	132 хил.лв.
Лихвен процент	5%
Падеж	30.01.2007 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2007	145 хил.лв.
в т.ч. лихва	13 хил.лв.

<b>Кредитополучател:</b>	<b>Елпром АД</b>
Договорен размер на заема	278 хил.лв.
Лихвен процент	9,75%
Падеж	31.12.2008 г.
Обезпечение	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2006	68 хил.лв.
в т.ч. лихва	65 хил.лв.



<b>Кредитополучател:</b>	<b>Химимпорт АД</b>
Договорен размер на заема	172 хил.лв.
Лихвен процент	5%
Падеж	31.12.2007 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2007	11 хил.лв.
в т.ч. лихва	9 хил.лв.

<b>Предоставени аванси:</b>	<b>31 декември 2007</b>	<b>31 декември 2006</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
За покупка на инвестиции в други предприятия	8 890	8 850
За строително монтажни работи	1 185	528
За покупка на недвижими имоти	828	749
За доставки на услуги	53	132
Предплатена финансова такса	20	
<b>Общо</b>	<b>10 976</b>	<b>10 259</b>

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 31.12.2008 г.

#### 18. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	<b>31 декември 2007</b>	<b>31 декември 2006</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Тиона ЕООД	2 153	480
Консорциум Марина-Балчик АД	120	
Аладжио ЕАД	83	115
Рентапарк ЕООД	9	8
Гранат ЕООД		6 880
Янтар ЕООД		4 655
ВКХ х.к. Росица АД		60
<b>Общо</b>	<b>2 365</b>	<b>12 198</b>

Вземанията от свързани предприятия представляват вземания по продажби в размер на 470 хил.лв. (31.12.2006г. - 1656 хил.лв.), за дивидент в размер на 83 хил.лв (31.12.2006г. - 113 хил.лв.) и по предоставени кредити 1812 хил.лв. (31.12.2006 г. - 10429 хил.лв.) при фиксиран лихвен процент 9,7.



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
Продажби	470					470
Заеми	1 803				9	1 812
<b>Общо</b>	<b>2 273</b>				<b>9</b>	<b>2 282</b>

През 2007 година е извършвано предоговаряне на падежните срокове на вземанията от дъщерните предприятия Гранат ЕООД и Янтар ЕООД до 2012 година. Същите са оповестени в пояснителна бележка № 14.

## 19. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2007 BGN'000	31 декември 2006 BGN'000
Парични средства в български лева	445	165
Парични средства в чуждестранна валута	230	79
Блокирани парични средства	26	24
<b>Общо</b>	<b>701</b>	<b>268</b>

Блокираните парични средства представляват обезпечение по издадена банкова гаранция за добро изпълнение на ангажименти по концесионен договор от ЦКБ АД

## 20. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2007 BGN'000	31 декември 2006 BGN'000
Основен акционерен капитал	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	3 384	3 282
Резерви	5 997	4 844
Натрупани печалби	7 307	6 957
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>18 998</b>	<b>17 393</b>

### 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 Българската фондова борса – София АД.

### Резерви

Целевите резерви в размер 5997 хил.лв. се състоят от законов резерв по реда на Търговския закон – 1471 хил.лв. и други резерви – 4526 хил.лв.



### Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв възлизащ на 3384 хил. лв. е възникнал в резултат от оценка на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти до справедлива стойност от периоди преди 2002 година. Той се разпределя както следва:

- Преоценъчен резерв от оценка на земи 1799 хил.лв
- Преоценъчен резерв от оценка на сгради, машини и съоръжения 429 хил.лв
- Преоценъчен резерв от оценка на инвестиционни имоти 1156 хил.лв

### Промени в преоценъчен резерв от промяна на счетоводна политика

<b>Салдо на 1 януари 2006 г</b>	<b>5 279</b>
Елиминиране на преоценки от отчетна стойност на земи	(1 056)
Елиминиране на преоценки от отчетна стойност на сгради и съоръжения	(314)
Елиминиране на преоценки от амортизация на сгради и съоръжения	(669)
Елиминиране на реинтегриран преоценъчен резерв	41
Корекция на ефект от отсрочени данъци	174
<b>Салдо към 01 януари 2006 коригирано</b>	<b>3 455</b>
Реинтегриран преоценъчен резерв	(455)
Ефект от отсрочени данъци	253
Елиминиране на реинтегриран преоценъчен резерв	20
Корекция на ефект от отсрочени данъци	9
<b>Салдо към 31 декември 2006 коригирано</b>	<b>3 282</b>
Реинтегриран преоценъчен резерв	(26)
Ефект от отсрочени данъци	128
<b>Салдо към 31 декември 2007</b>	<b>3 384</b>

### Натрупани печалби

Натрупаните печалби включват непокрита загуба от предходни отчетни периоди 303 хил.лв., неразпределена печалба от текущия отчетен период и от минали отчетни периоди.

### Промени в натрупани печалби от промяна на счетоводна политика

<b>Салдо на 1 януари 2006 г</b>	<b>5 348</b>
Корекция на амортизации	64
Елиминиране на реинтегриран преоценъчен резерв	(41)
Корекция на ефект от отсрочени данъци	18
<b>Салдо към 01 януари 2006 коригирано</b>	<b>5 389</b>
Печалба за периода	1 153
Корекция на амортизации	43
Корекция на ефект от отсрочени данъци	42
Печалба за периода коригирана	1 238
Елиминиране на реинтегриран преоценъчен резерв	(20)
Разпределение на печалба	(105)
Реинтегриран преоценъчен резерв	455
<b>Салдо към 31 декември 2006 коригирано</b>	<b>6 957</b>
Разпределение на печалба	(1 153)
Печалба за периода	1 477
Реинтегриран преоценъчен резерв	26
<b>Салдо към 31 декември 2007</b>	<b>7 307</b>



#### Основен доход на акция

	2007	2006
Средно претеглен брой акции	2 309 561	2 309 561
Нетна печалба за годината (BGN'000)	1 477	1 238
<b>Основен доход на акция (BGN)</b>	<b>0,64</b>	<b>0,54</b>

#### 21. 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.



## 22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

Получени заеми:	31 декември 2007 BGN*000	31 декември 2007 BGN*000
Тимбилд ЕООД	3 056	
<b>Общо</b>	<b>3 056</b>	

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	12%					
Падеж	31.12.2009 г.					
Обезпечение	Няма					
Цел на заемите	Оборотни средства					
Салдо към 31 декември 2006	1019 хил.лв.	333 хил.лв.	786 хил.лв.	279 хил.лв.	425 хил.лв.	124 хил.лв.
в т.ч. лихва	252 хил.лв.	105 хил.лв.	166 хил.лв.	59 хил.лв.	85 хил.лв.	24 хил.лв.

За заеми на стойност 2812 хил.лв. са предоговорени падежните срокове от 2007 година на 2009 година.

## 23. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

По договори за финансов лизинг, дружеството наема пет актива.

Нетната балансова стойност на тези активи в размер на 55 хил.лв. е включена в състава на имоти, машини съоръжения и оборудване.

Разходите за лихви по финансов лизинг за 2007 година възлизат на 4 хил.лв. (2006 г. – 4 хил.лв)

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

	31 декември 2007 BGN*000	31 декември 2006 BGN*000
<b>Минимални лизингови вноски по периоди:</b>		
До 1 година	31	16
От 1 до 2 години	25	15
От 2 до 5 години	26	9
<b>Общо:</b>	<b>82</b>	<b>40</b>
<b>Очаквана сума на лихвата</b>	<b>(7)</b>	<b>(4)</b>
<b>Сегашна стойност на минималните лизингови вноски</b>	<b>75</b>	<b>36</b>
От тях:		
<b>Текущи</b>	<b>28</b>	<b>14</b>
<b>Нетекущи</b>	<b>47</b>	<b>22</b>



#### 24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ (ПРОВИЗИИ)

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31 декември 2007 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране.

За определяне на тези задължения дружеството е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер. На база на изготвения от актюера доклад е определено задължение в баланса към 31 декември 2007 година в размер на 12 хил.лв. (2006 година 10 хил.лв.)

При определяне на настоящата стойност към 31 декември 2007 година са направени следните актюерски предположения:

- за определяне на дисконтовия фактор е използвана норма на база годишен лихвен процент в размер на 5,5%. Направеното предположение се базира на данните за доходност на инструменти с по дългосрочен падиж от съществуващите;
- предположението за бъдещото ниво на работните заплати се базира на статистическата информация за ръста на заплатите в дружеството през последните пет години, инфлацията в страната, очакванията на работодателя и е в размер на четири на сто годишно.
- смъртност – по таблицата за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2003 – 2005 година
- на базата на предоставена информация за текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на дружеството през следващите две години е отразена вероятността за напускане или предстоящо съкращаване
- средна възраст за пенсиониране – след 2006 година е както следва: за мъжете 63 години, а за жените 59 , като всяка следваща година при жените тази възраст се увеличава с половин година, до достигането на 60 годишна възраст през 2009 година.
- при определянето на момента на пенсиониране за всички лица, работещи на трудов договор в компанията се предполага, че те ще се пенсионираят според изискването за пенсия за осигурителен стаж и възраст за работещите при условията на трета категория труд.



## 25. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2007 BGN'000	31 декември 2006 BGN'000
Задължения за доставка на услуги	1 706	1 152
Задължения за доставка на стоки и материали	4	605
Получени аванси	4 560	3 064
Получени заеми	3 033	5 793
Получени гаранции	1 862	2 363
Задължение по договор за концесия		117
Задължения за лихви по облигационни заеми	115	112
Задължения по финансов лизинг	28	14
Данъчни задължения	88	74
Други задължения	503	616
<b>Общо</b>	<b>11 899</b>	<b>13 910</b>

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
По доставки	13	235		32	1 430	1 710
Заеми	2 235	690	33	63	12	3 033
<b>Общо</b>	<b>2 248</b>	<b>925</b>	<b>33</b>	<b>95</b>	<b>1 442</b>	<b>4 743</b>

През 2007 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на задълженията по получени заеми.

**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 "Свети Свети Константин и Елена".

Получени аванси:	31 декември 2007 BGN'000	31 декември 2006 BGN'000
За покупка на недвижими имоти	2 711	2 320
За покупка на апартаменти	1 006	709
За туристически услуги	212	22
За наеми		9
За покупка на право на строеж	488	
Предплатени суми за ползване на инфраструктура	143	
Други		4
<b>Общо</b>	<b>4 560</b>	<b>3 064</b>



Получени заеми:	31 декември 2007 BGN'000	31 декември 2006 BGN'000
Централна Кооперативна Банка АД	1 443	
Нефтена търговска компания ЕООД	690	632
Равда Тур ЕООД	648	584
Елпром АД	144	134
Имоти наеми обслужване ЕООД	63	59
Сарк груп ЕООД	33	413
Стимекс ЕООД	9	9
Тимбилд ЕООД		2 812
Други	3	3
<b>Общо</b>	<b>3 033</b>	<b>5 793</b>

**Условията по заемите са както следва:**

<b>Заемодател:</b>	<b>Централна Кооперативна Банка АД</b>
Договорен размер по заема	1 000 хил.лв.
Лихвен процент	Определяема лихва 4% +4.50 % твърда надбавка = 8.5 %
Падеж	19.10.2008 г.
Обезпечение	Имоти собственост на дружеството, оповестени в пояснителна бележка № 10
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2007	1 443 хил.лв.

<b>Заемодател:</b>	<b>Нефтена търговска компания ЕООД</b>
Договорен размер на заема	587 хил.лв.
Лихвен процент	10 %
Падеж	31.12.2007 г.
Обезпечение	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2007	690 хил.лв.
в т.ч. лихва	103 хил.лв.

<b>Заемодател:</b>	<b>Равда Тур ЕООД</b>
Договорен размер по 2 заема	60 хил.лв.      250 хил.евро
Лихвен процент	11,5%
Падеж	31.12.2008 г.      31.12.2008 г.
Обезпечение	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2007	77 хил.лв.      571 хил.лв.
в т.ч. лихва	17 хил.лв.      82 хил.лв.

<b>Заемодател:</b>	<b>Елпром АД</b>
Договорен размер на заема	750 хил.лв.
Лихвен процент	9,75%
Падеж	31.12.2008 г.
Обезпечение	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2007	144 хил.лв.
в т.ч. лихва	44 хил.лв.



<b>Заемодател:</b>	<b>Имоти наеми обслужване ЕООД</b>
Договорен размер на заема	50 хил.лв.
Лихвен процент	9,75%
Падеж	25.01.2007 г.
Обезпечение	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2007	63 хил.лв.
в т.ч. лихва	13 хил.лв.

<b>Заемодател:</b>	<b>Сарк груп ЕООД</b>
Договорен размер на заема	200 хил.евро
Лихвен процент	12%
Падеж	19.07.2007 г.
Обезпечение	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2007	33 хил.лв.
в т.ч. лихва	33 хил.лв.

<b>Данъчни задължения:</b>	<b>31 декември 2007</b>	<b>31 декември 2006</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Данък добавена стойност	58	48
Корпоративен данък	26	22
Данък върху общия доход на физическите лица	1	1
Други задължения към бюджета	3	3
<b>Общо</b>	<b>88</b>	<b>74</b>

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

- По данък добавена стойност – до м.декември 2005 година
- Пълна данъчна ревизия – до м.декември 2005 година
- Национален осигурителен институт – до м.декември 2005 година

Основната част от **други задължения** представлява задължение към Мертур ООД в размер на 492 хил.лв., във връзка със обявяване на сделка по продажба на земи за нищожна.

## 26. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	<b>31 декември 2007</b>	<b>31 декември 2006</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Холдинг Варна АД	3 653	
Аладжио ЕАД	489	
Рентапарк ЕООД	56	55
Гранат ЕООД	52	5
Янгар ЕООД		65
Лазурен бряг 91 ЕООД		1
<b>Общо</b>	<b>4 250</b>	<b>126</b>



Задълженията към свързани предприятия представляват задължения за покупки в размер на 58 хил.лв. (31.12.2006 г. - 60 хил.лв.), по получени аванси 50 хил.лв и по получени кредити 4142 хил.лв. (31.12.2006 г. - 66 хил.лв.)

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж	Просрочени до 3 месеца	Просрочени до 6 месеца	Просрочени до 1 година	Просрочени над 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Покупки				2	56	58
Заеми	4 142					4 142
<b>Общо</b>	<b>4 142</b>			<b>2</b>	<b>56</b>	<b>4 200</b>

През 2007 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задълженията.

Условията по заемите са както следва:

<b>Заемодател:</b>	<b>Холдинг Варна А АД</b>	
Договорен размер по заема	3 650 хил.лв.	
Лихвен процент	8.50 %	
Падеж	19.12.2008 г.	
Обезпечение	Няма	
Цел на заемите	Оборотни средства	
Салдо към 31 декември 2007	3 653 хил.лв.	
в т.ч. лихва	3 хил.лв.	

<b>Заемодател:</b>	<b>Аладжи ЕАД</b>	
Договорен размер на заемите	684 хил.лв	28 хил.евро
Лихвен процент	6 %	6 %
Падеж	31.03.2008	31.03.2008
Обезпечение	няма	
Цел на заемите	Оборотни средства	
Салдо към 31 декември 2007	432 хил.лв	57 хил.лв
в т.ч. лихва	22 хил.лв	2 хил.лв

## 27. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

	31 декември 2007 BGN'000	31 декември 2006 BGN'000
Заплати за месец декември на текущата година	26	13
Задължения за социално и здравно осигуряване	9	6
Неизползвани отпуски	23	17
Социални осигуровки върху отпуските	6	4
<b>Общо</b>	<b>64</b>	<b>40</b>



## 28. 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	2007 BGN'000	2006 BGN'000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	1 757	1 421
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	176	213
Отсрочени данъци върху печалбата, в т.ч:		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	178	17
<b>Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за доходите</b>	<b>354</b>	<b>230</b>

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	2007 BGN'000	2006 BGN'000
Счетоводна печалба за годината	1 831	1 468
Данъци върху печалбата – 10% (2006 г.: 15%)	183	220
От непризнати суми по данъчна декларация, в т.ч:		
Свързани с увеличения 558 хил.лв. (2006 г.: 937 хил.лв.)	56	141
Свързани с намаления 632 хил.лв. (2006г.: 984 хил.лв.)	(63)	(148)
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	178	17
<b>Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за доходите</b>	<b>354</b>	<b>230</b>

### Отсрочени данъчни активи и пасиви

	Активи		Пасиви		Нето	
	2007 BGN '000	2006 BGN '000	2007 BGN '000	2006 BGN '000	2007 BGN '000	2006 BGN '000
Имоти, машини, съоръжения, оборудване			(240)	(58)	(240)	(58)
Задължения по неизползвани отпуски	3	2			3	2
Задължения при пенсиониране	1	1			1	1
Обезценка на вземания	20	17			20	17
Преоценен резерв			(284)	(430)	(284)	(412)
<b>Общо</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>(524)</b>	<b>(488)</b>	<b>(500)</b>	<b>(450)</b>



## 29. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2007 година са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързани лица	Вид на свързаност
Гранат ЕООД	Дъщерно предприятие
Янтар ЕООД	Дъщерно предприятие
Аладжио ЕАД	Дъщерно предприятие
Тиона ЕООД	Дъщерно предприятие
Българският Голф Съсайъти ЕООД	Дъщерно предприятие
Консорциум Марина Балчик АД	Дъщерно предприятие
ВКХ х.к. Росица АД	Асоциирано предприятие
Холдинг Варна АД	Общо управление

Осъществените сделки са получени и предоставени заеми, покупки и продажби на услуги и активи. Условието, при които се извършват сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

Доставки от свързани лица	2007 BGN '000	2006 BGN '000
Янтар ЕООД	24	1
Гранат ЕООД	7	
Варна класик хотели х.к. Росица АД	95	
<b>Общо</b>	<b>126</b>	<b>1</b>

Видове доставки от свързани лица	2007 BGN '000	2006 BGN '000
Покупка на материали	28	
Покупка на услуги	25	1
Покупка на ДА	73	
<b>Общо</b>	<b>126</b>	<b>1</b>

Продажби на свързани лица	2007 BGN '000	2006 BGN '000
ВКХ х.к. Росица АД	45	17
Гранат ЕООД	48	6
Янтар ЕООД	31	5
Консорциум Марина –Балчик АД	2	
<b>Общо</b>	<b>126</b>	<b>28</b>

Видове продажби на свързани лица	2007 BGN '000	2006 BGN '000
Продажба на услуги	42	28
Получени аванси за права на строеж	42	
Гарантиран доход	42	
<b>Общо</b>	<b>151</b>	<b>28</b>



<b>Предоставени заеми</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Янтар ЕООД	1 965	1 844
Гранат ЕООД	3 009	1 739
Тиона ЕООД	1 388	7
Консорциум Марина–Балчик АД	220	
Приходи от лихви	1 294	698
<b>Общо</b>	<b>7 876</b>	<b>4 289</b>

  

<b>Получени заеми</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Холдинг Варна АД	3 650	
Аладжио ЕАД	739	
Разходи за лихви	29	
<b>Общо</b>	<b>4 418</b>	

  

<b>Възнаграждения на НС и УС</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Възнаграждения	94	74
<b>Общо</b>	<b>94</b>	<b>74</b>

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в пояснителни бележки № 14, 18 и № 26.

### 30. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

#### Съдебни спорове

Дружеството е завело съдебни искове срещу:

- Конкорд Травел ЕООД и Златни пясъци АД за прогласяване нищожността на нотариален акт за прехвърлителна сделка на недвижим имот. Стойността на иска е приблизително 59 хил.лв.
- Община Варна за установяване правото на собственост върху недвижим имот. Стойността на иска е приблизително 148 хил.лв.
- Държавата в лицето на Министъра на регионалното развитие и благоустройството - предмет на делото: предявен е положителен установителен иск за собственост на идеални части от имоти и парцели за озеленяване в парк Дружба , находящи се в гр.Варна, к.к. Св.Св.Константин и Елена , за които има съставени актове за държавна собственост, попадащи в границите на имота, в който дружеството притежава титул за собственост на основание чл.17а от ЗППДОБ.П /отм/ Стойността на иска е приблизително 21 хил.лв.
- СОФСТОК АД за признаване на собственост на дружеството върху правото на строеж върху собствена земя на която е построен хотел ”Чайка”. Стойността на иска е приблизително 115 хил.лв.



- ХАРИ МАР ООД за признаване за установено, че “Свети Свети Константин и Елена Холдинг” АД е собственик на недвижим имот, находящ се в к.к. “Свети Свети Константин и Елена”. Стойността на иска е приблизително 18 хил.лв.

Срещу дружеството са заведени следните иски от

- Физически лица за делба на недвижим имот УПИ III-117,148 от кв.15, находящ се в гр.Варна, к.к. “Св. Св. Константин и Елена”.Стойността на иска е приблизително 21 хил.лв.Дружеството е завело насрещен установителен иск.

### Гаранции и обезпечения

#### Предоставени обезпечения

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

- земи – 191 хил.лв.

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

- земи – 224 хил.лв.
- сгради – 82 хил.лв.

Дружеството е гарант по договор за финансов лизинг чрез авал на запис на заповед в размер 659 хил.лв. на дъщерното дружество “Консорциум Марина-Балчик” АД.

#### Получени обезпечения

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

### 31. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

След датата на баланса не са настъпили събития, оказващи съществено значение за имущественото и финансовото състояние на дружеството.

Дата:  
28.03.2008 година

Съставител:  
(Росен Бонев )

Ръководител:  
(Елена Косева)