

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА „ЕКОСТРОЙ” АД

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на „ЕКОСТРОЙ” АД („Предприятие - майка“) и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2020 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните ѝ паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в България, като ние изпълнихме и



нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Закона за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на консолидирания доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

Дружество за одит и консултации ООД

София 1606, ул. „Лайош Кошут“ 33, тел. 02/ 952 19 81, тел./факс 02/ 951 57 83



- а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидираните финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността на Групата, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит.

Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или

Дружество за одит и консултации ООД

София 1606, ул. "Лайош Кошут" 33, тел. 02/ 952 19 81, тел./факс 02/ 951 57 83

грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигахме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита,

Дружество за одит и консултации ООД

София 1606, ул. "Лайош Кошут" 33, тел. 02/ 952 19 81, тел./факс 02/ 951 57 83

включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Дружество за одит и консултации ООД
Управител
Стефка Илиева

Регистриран одитор, отговорен за одита
Здравка Щракова




ул. „Лайош Кошут“ 33
гр. София 1606, България

20 май 2021 година

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА на "Екострой" АД за 2020 година

I. Правен статут

Дружеството майка „Екострой“ е Акционерно дружество със 100% частно участие, със седалище – град Добрич, ул. "Стоил войвода" 30 и предмет на дейност – строителство, ремонт и поддържане на инженерната и техническата инфраструктура, строителство и ремонт на сграден фонд, търговия със строителни материали, транспортни услуги, външноикономическа дейност и др.

Основни акционери на дружеството към 31.12.2020 г. са:

Основни акционери на Екострой АД	брой акции	процент
Албена АД	43389	67.00
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.00
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.20
Данаил Енев Данаилов	2983	4.60
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.50
Димитър Иванов Крайчев	779	1.20
Други физ. лица с капитал под 1%	7445	11.50
Общо	64760	100.00

Дъщерните предприятия, страните в които са регистрирани и процента на собственост в тези предприятия са както следва:

Предприятие	страна	Процент на участие
Актив СИП ЕООД	България	100%

Датата на придобиване и предмета на дейност на дъщерните предприятия е както следва:

„Актив СИП“ ЕООД е учредено през 2000 г., с предмет на дейност – производство и търговия със строителни смеси, бетонови изделия, бои, грундове, латекс и др. Регистрирания капитал на групата е 10 хиляди лв., разпределени в 100 дяла по 100 лв. всеки.

Дейността на Групата през 2020 година включва операции и сделки по:

- Строителство
- Ремонт и поддържане на инженерна и техническа инфраструктура
- Производство на асфалтови смеси, бои и грундове
- Продажба на стоки строителни материали
- Извършване на транспортни услуги и други услуги

Органи на управление на Предприятието майка са Общо събрание на Акционерите и Съвет на Директорите.

Групата е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав:
 Албена АД, чрез представителя си Здравка Тодорова Иванова,
 Недялка Петрова Великова - председател,
 Светлана Костадинова Димова – член до 04.06.2020 г.
 Кристина Венциславова Богданова – член от 04.06.2020 г.

Предприятието майка се представлява колективно от всички членове на Съвета на директорите или само от Прокуриста – Мирела Калинкова Стоянова.

Информация по чл.187 Д и чл.247 от Търговския закон

- През 2020 година "Екострой" АД не е придобивало собствени акции чрез обратно изкупуване.
- През изминалата 2020 година членовете на Съвета на директорите на Групата са получили възнаграждения в размер на обща стойност 9 хил. лева.
- Недялка Петрова Великова участва в търговско дружество като неограничено отговорен съдружник в "АВА" ЕООД. Здравка Тодорова Иванова и Светлана Костадинова Димова не притежават повече от 25% от капитала на други дружества и не участват като неограничено отговорни съдружници в други дружества. Кристина Венциславова Богданова не участва като неограничено отговорен съдружник в други дружества.
- Членовете на Съвета на Директорите на "Екострой" АД участват, като членове на съвета и на други дружества, както следва:
 - Недялка Петрова Великова: "Албена Холдинг" АД, "Албена Тур" ЕАД, "България 29" АД, МЦ „Медика-Албена“ ЕАД, „ИДИС“ АД
 - Здравка Тодорова Иванова: "Хемустурист" АД
 - Светлана Костадинова Димова: Не участва в управлението на други дружества
 - Кристина Венциславова Богданова: „Интерскай“ АД

II. Анализ на основните финансови показатели на Икономическата групата

1. ПРИХОДИ

Приходите от обичайна дейност на Групата към края на 2020 г. са 1 898 хил. лв. и са формирани както следва:

	2020		2019	
	отчет в хил. лв.	отн. дял в %	отчет в хил. лв.	отн. дял в %
Строително монтажни работи	1 825	96.15%	2 187	90.63%
Продажба на продукция	63	3.32%	188	7.79%
Производство на асфалтови смеси	2	0.11%	-	-
Производство на бетонови изделия	1	0.05%	8	0.33%
Приходи от продажба на стоки строителни материали	-	-	18	0.75%
Услуги със строителна механизация и автотранспорт	-	-	12	0.50%
Други услуги	7	0.37%	-	-
Общо	1 898	100.00%	2 413	100.00%

За сравнение приходите през предходната 2019 година са 2 413 хил. лева. Намалението на приходите от оперативната дейност за 2020 год. е с 515 хил. лева., или с 21%.

Приходите от извършени СМР за Албена АД и свързаните с нея дружества през 2020 г. са в размер на 279 хил. лева, или това са 15% от всички приходи от СМР на групата. За сравнение през предходната 2019 г. приходите от СМР за Албена АД и свързаните с нея дружества са 1807 хил. лева, или 83% от приходите от СМР на Групата.

Въздействие на COVID – 19

Ръководството на групата внимателно анализира ефектите от пандемията върху дейността на групата. Групата изпълнява всички наложени мерки във връзка с предпазване от Covid -19 като ръководството е създадо организация с цел осигуряване на непрекъснатост на работния процес съобразно ситуацията. Предвид, общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация в условията на Ковид -19, Ръководството е взело превантивни мерки за оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на предприятието.

За компенсиране и преодоляване на намалението на приходите са предприети действия в следните направления:

- преразглеждане на бизнес плановете и разработване на стратегии за дейността при различни сценарии на икономическа активност;
- ограничаване на инвестиционни разходи и оптимизиране на оперативни разходи;
- разработени са сценарии за намаление на капацитета и свързаните разходи при спадове в обемите на продажбите
- участия и получаване на държавни финансираня за текущи разходи

Въпреки наблюдаваните спадове в приходите, приложените компенсационни мерки обезпечават ефективното функциониране на предприятието. Групата има дългосрочни строителни договори, няма значими задължения и текущите му активи превишават текущите пасиви.

Оценката на ръководството е, че не са идентифицирани обстоятелства и фактори, които да поставят под въпрос валидността на принципа-предположение за действащо предприятие на групата, вследствие пандемията COVID – 19.

В други приходи през 2020 година спрямо 2019 година има увеличение, с 42 хил. лв. Тук са включени 79 хил. лева финансиране, както и 56 хил. лева – ефект от оценка на инвестиционни имоти към 31.12.2020 година. През отчетната година са отдадени под наем повече площи, няма промяна в наемните цени, в резултат на което са отчетени с 6 хил. лева повече приходи от наем, или ръст от 21%.

Финансирането включва получени суми – компенсации за запазване заетостта на персонала по време на въведено извънредно положение/извънредна епидеологична обстановка, заради пандемията от „COVID-19“ по:

- ПМС 55 от 30 март 2020 година за периода от 16.03.2020 г. до 16.06.2020 г.;
- ПМС 151 от 03.07.2020 г., изп. и доп. С ПМС 278 от 12.10.2020 г. за периода от 01.10.2020 г. до 30.11.2020 г.

Компенсациите включват 60% от осигурителния доход на лицата и съответстващите осигуровки за сметка на работодателя за определен в ПМС месец. Задължението на групата е да изплаща останалите 40% и дължимите осигуровки.

Приходите от СМР през 2020 година са в размер на 1825 хил. лева, с 362 хил. лева по-малко спрямо предходния отчетен период. В приходите от СМР 27% представляват приходи от СМР – ремонти и 73% приходи от СМР – асфалтиране.

Строителните обекти, по които се работи към края на 2020 г., не са актувани и за тях има отчетени разходи, оставащи в незавършено производство са както следва:

Незавършено строителство по обекти:	31.дек.20	31.дек.19
	BGN'000	BGN'000
Подготовка на пътищата за експлоатация при зимни условия	5	
Зимно поддържане на пътищата и снегопочистване	6	
Ремонт вила 1 в комплекс Тихия кът	1	1
Общо	12	1

2. РАЗХОДИ

Структурата на разходите за 2020 година на Икономическата група е представена в следния вид:

	2020		2019	
	отчет в хил. лв.	отн. дял в %	отчет в хил. лв.	отн. дял в %
Разходи за материали	701	33%	955	40%
Разходи за външни услуги	401	19%	408	17%
Разходи за персонала	882	42%	910	38%
Разходи за амортизации	143	7%	159	7%
Други разходи	(19)	(1%)	(63)	(3%)
Балансова ст-ст на продадени стоки стр. материали		0%	2	0%
Изменение на запасите от продукция и незав. произв.	(5)	0%	38	2%
Финансови разходи	1	0%	2	0%
Общо	2104	100%	2411	100%

В общата структура на разходите се наблюдава промяна в относителния дял през 2020 г. спрямо 2019 година:

- намаление на относителния дял на разходите за материали с 6%
- увеличение на относителния дял на разходите за външни услуги с 2%
- увеличение на относителния дял на разходите за персонал с 4%.

Тази промяна произхожда от по-големия обем СМР, извършвани със собствени сили и по-малко възложени към подизпълнители.

Разходите за материали са с 27%, или със 254 хил. лв. по-малко, при спад на приходите от дейността с 21%. Относителният им дял в структурата на разходите е 33%, спрямо 2019 година е намалял със 7%.

Разходите за външни услуги са с 2%, или със 7 хил. лв. по-малко. Относителният им дял е 19%, спрямо 2019 година се е увеличил с 2%.

Разходите за амортизации са с 10%, или с 16 хил.лв. по-малко, като се запазва относителния им дял в структурата на разходите 7%.

Разходите за персонал са с 3%, или с 28 хил. лв. по-малко. Относителният им дял се е увеличил през 2020 г. Спрямо 2019 г. с 4%. Разпределят се, както следва:

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2020 година

	2020	2019
	BGN'000	BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	642	671
Обезщетения по КТ	5	3
Възнаграждения на управленския персонал	46	55
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	139	146
Обезщетения при пенсиониране – начислени (освободени)	11	6
Начислени суми за неизползвани отпуски	20	21
Начислени суми за осигуровки върху отпуски	4	4
Граждански договори	15	4
Общо	882	910

Средносписъчния състав на групата за 2020 г. е 48 души, а средномесечната работна заплата е 1219 лева. Средносписъчния състав на групата за 2019 г. е 47 души, а средномесечната работна заплата е 1195 лева.

Други разходи (19) хил. лева се формират от разходи в размер на 43 хил. лв., реинтегрирани обезценки в размер на (56) хил. лева и възстановени провизии за отпуски от 2019 година (6) хил. лева.

Финансовите разходи са на обща стойност 1 хил. лева и представляват разходи за банкови такси. Намалението е с 1 хил. лева, спрямо 2019 година.

3. ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

Финансовият резултат от оперативната дейност на Групата за 2020 г. преди облагане с данъци е консолидирана печалба в размер на 7 хил. лева, а нетната консолидирана печалба за годината е 3 хил. лева. През 2019 година е отчетена консолидирана нетна печалба в размер на 154 хил. лева.

№	ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ В ХИЛ.ЛВ	2020 г.	2019 г.
1	Приходи от продажби, в т.ч.:	1 898	2413
1.1.	Строително монтажни работи	1 825	2187
1.2.	Продукция	66	196
1.5.	Приходи от продажба на стоки строителни материали		18
1.6.	Услуги със строителна механизация и автотранспорт		12
1.7.	Други услуги	7	
2	Други приходи	216	174
3	ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	2114	2587
4	ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(2 104)	(2409)
5	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	10	176
6	РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ	(4)	(22)
7	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ СЛЕД ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	6	154
8	СУМА НА АКТИВИТЕ	6 680	6246
9	СОБСТВЕН КАПИТАЛ	5 764	5337
10	РЕНТАБИЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА 5/1	0.004	0.073
11	ЧИСТА РЕНТАБИЛНОСТ 7/1	0.002	0.064
12	РЕНТАБИЛНОСТ НА РАЗХОДИТЕ 5/4	0.003	0.073

III. СИСТЕМАТИЧНИ И НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Осъществявайки дейността си всяка Икономическа група е изложена на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен, ценови и кредитен риск), ликвиден риск и риск от промяна на бъдещи парични потоци. В тази връзка всички рискове се наблюдават внимателно, с цел намаляване на евентуални неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Групата.

Валутен риск

Групата не е изложена на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Групата е изложена на финансови рискове поради промените в цените на строителните услуги и строителните материали услуги, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Групата редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние Групата прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

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 депозити), вземания по предоставени заеми, вземания от клиенти и други краткосрочни вземания.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, групата е възприело 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 предоставяните услуги се предплащат. 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 отчета за финансовото състояние 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. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства за 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 финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните

парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

Риск на лихвено-обвързаните парични потоци

Като цяло групата няма значителни лихвоносни активи. 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. Групата счита, че паричните потоци в голяма степен са независими от краткосрочни промени в пазарните лихвени равнища, тъй като неговите лихвени финансови активи и пасиви са договорени основно при фиксиран лихвен процент.

Перспективи за развитие

“Екострой” АД гарантира спазването на техническите стандарти на услугите и продуктите си посредством ежедневно планиране, документиране и контрол на всички процеси във фирмата. Качеството на крайния продукт е наша основна цел. Смятаме, че стабилният растеж се основава на коректност и професионализъм.

Мисията е съобразена с основните елементи на бизнеса, като клиенти, пазари, производствени мощности и др.

Основна дейност	• строителство, ремонт и поддържане на инженерната и техническата инфраструктура • строителство и ремонт на сграден фонд • търговия със строителни материали • автотранспорт
Пазарен обхват	Обхватът на пазара включва: • Корпоративни клиенти • Разпоредители с бюджетни средства • Поддържане на изградена търговска мрежа
Производствени мощности:	• Асфалтосмесител ДС-117 • Машина за бетонови елементи ЕKONOMIK 400 D • Пътностроителни машини за строителство, ремонт и поддържане на пътища, улици и летища • Автотранспорт

Стратегии:

1. Стратегия за пазарно развитие
2. Стратегия на вътрешно развитие
3. Стратегия за концентрация/ограничаване на дейността, закриване на дейности, други ограничителни мероприятия.

Фирмени политики

Продуктова политика

- Високо качество на продукцията / услугите;
- Стриктно спазване на срока на изпълнение;

- Използване на суровини и материали с доказано качество;

Пласментна политика

- Преки канали за реализация;
- Присъствие на потребителски и индустриален сегмент.

Ценова политика

- Следящи конкуренцията цени;
- Използване на "Пазарно-ориентиран метод на ценообразуване";
- Принцип на ценови отстъпки;
- Преференциални цени за контрагенти с дългосрочна договореност;
- Система на отстъпки за количества.

Рекламна политика

- Рекламен бюджет обвързан с реализираните приходи.
- Рекламен канал на принципа на снежната топка, т.е. клиент = доволен клиент = двама клиенти.

Договорна политика

- Дългосрочно договаряне с клиенти;
- Дългосрочно договаряне с доставчици;
- Договорни отношения с постоянните клиенти;

Кадрова политика

- Поддържане на оптимална структура на персонала в зависимост от дейността на групата;
- Принцип на съвместяване на длъжности;

Социална политика

- Насърчаване на социалния статус на работещите в групата;
- Подобряване условията на труд;
- Стимулираща система за производствения персонал;

Фирмена култура

- Лоялност към продукта, клиента и фирмата.

Екологична политика

- Прилагане на мерки за техническо подобрене осигуряващо съответствие с екологичното законодателство;
- Предотвратяване и намаляване на риска за човешкото здраве чрез създаване на безопасни условия на труд.

Инвестиционна политика

- стратегически хоризонт на инвестициите;
- модернизиране и степен на обновяване на материалната база.

28.04.2021 г.

Прокурист:

Мирела Калинкова Стоянова



ЕКОСТРОЙ АД

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Съдържание	Страница
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7-46
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА	7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	8
3. ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	25
4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	26
5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	27
6. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	27
7. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	28
8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	29
9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	31
10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31
11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ	32
12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	33
13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	33
14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	34
15. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ	34
16. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	36
17. ДРУГИ ДОХОДИ	36
18. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	37
19. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	39
20. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	39
21. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ - ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	39
22. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	40
23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	42
24. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	44
25. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	46
26. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	46

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на ЕКОСТРОЙ АД към 31 декември 2020 година

	Приложения №	31.дек.20 BGN'000	31.дек.19 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	4 763	4 461
Нематериални активи	4	250	251
Инвестиционни имоти	5	385	329
Вземания от свързани предприятия		509	
Търговски и други вземания	8	28	28
Общо нетекущи активи		5 935	5 069
Текущи активи			
Материални запаси	6	122	125
Вземания от свързани предприятия	7	173	807
Търговски и други вземания	8	92	59
Парични средства и парични еквиваленти	9	358	186
Общо текущи активи		745	1 177
ОБЩО АКТИВИ		6 680	6 246
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		65	65
Преоценъчни резерви		1 615	1 218
Резерви		1 718	1 694
Неразпределена печалба		2 366	2 360
Общо собствен капитал	10	5 764	5 337
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми и финансов лизинг	11	2	11
Провизии за задължения по планове за дефинирани доходи	15	34	52
Отсрочен данъчен пасив	21	363	315
Общо нетекущи пасиви		399	378
Текущи пасиви			
Задължения по заеми и финансов лизинг	11	9	14
Търговски и други задължения	12	190	202
Задължения към свързани предприятия	13	229	227
Задължения към персонала и за социално осигуряване	14	89	88
Общо текущи пасиви		517	531
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		6 680	6 246

Приложенията, посочени от страница 146, представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата: 28.04.2021 година Съставител:
(Женя Костадинова)

Ръководител:
(Мирела Стоянова)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Здравка Щракова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД Управител:
Стефка Илиева



**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на ЕКОСТРОЙ АД за 2020 година**

	Приложения №	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Приходи от продажби	16	1 898	2 413
Себестойност на продажбите	18	(1 560)	(2 126)
Брутна печалба		338	287
Други доходи	17	216	174
Общи и административни разходи	18	(543)	(283)
Печалба от оперативна дейност		11	178
Финансови разходи	20	(1)	(2)
Загуба от продажба на инвестиции в дъщерни дружества			
Печалба преди облагане с данъци		10	176
Разходи за данъци	21	(4)	(22)
Нетна печалба за годината		6	154
ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
<i>Компоненти на друг всеобхватен доход, които могат да се рекласифицират в печалби и загуби</i>			
Курсови разлики от преизчисление на чуждестранни дейности			
<i>Компоненти на друг всеобхватен доход, които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби</i>			
Актьорски печалби и загуби по планове с дефинирани доходи		24	10
Печалби (загуби) от преценка на имоти, машини и съоръжения		440	
Данък върху дохода, отнасящ се за друг всеобхватен доход		(43)	
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		421	10
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		424	164

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 46, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.04.2021 година Съставител:
(Женя Костадинова)

Ръководител:
(Мирела Стоянова)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Здравка Щракова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител:
Стефка Илиева



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2020 година

Приложение №	Основен акционерен капитал	Преоценен резерв на имоти	Печалб и/загуби от оценка на финансови активи	Резерв от акционерски печалби и загуби	Резерв от преизчисление във валутата на представяне	Резерви	Неразпределена печалба	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 31 декември 2018	65	1 218	-	29	-	1655	2 455	5 422
Разпределени дивиденди							-249	-249
Общ всеобхватен доход за годината			-	10			154	164
Салдо към 31 декември 2019	65	1 218	-	39	-	1655	2 360	5 337
Разпределени дивиденди								
Общ всеобхватен доход за годината		397	-	24			6	427
Салдо към 31 декември 2020	65	1 615	-	63	-	1655	2 366	5 764

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 16, представляват неразделна част от финансовия отчет



Дата: 28.04.2021 година

Съставител:
(Женя Костанова)

Ръководител:
(Мирела Стоянова)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Здравка Щракова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител:
Стефка Илиева



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ЕКОСТРОЙ АД

за 2020 година

	Приложения №	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		2 488	3 065
Плащания на доставчици		(1333)	(1613)
Получени финансираня за персонал		79	
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(843)	(856)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		(196)	(227)
Платени данъци върху печалбата			(12)
Платени лихви и такси по заеми за оборотни средства			(2)
Други постъпления/плащания, нето		(4)	(14)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		191	341
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи		(23)	(12)
Инвестиция в дъщерни предприятия			
Постъпления от продажба на дълготрайни активи		19	1
Получени дивиденди			
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(4)	(11)
Парични потоци от финансова дейност			
Погасяване на получени заеми			(65)
Плащане на дивиденди			(74)
Плащания по финансов лизинг		(15)	(14)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(15)	(153)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и парични еквиваленти		172	177
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		186	9
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	358	186

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 86 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.04.2021 година

Съставител:
(Женя Костадинова)

Ръководител:
(Мирела Стоянова)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Здравка Щракова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител:
Стефан Илиева

