

кострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018

година

ЕКОСТРОЙ АД

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Април 2019 година, гр. Добрич
Настоящият отчет съдържа 52 страници

Съдържание	Страница
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7-52
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА	7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	9
3. ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	29
4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	31
5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	32
6. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	32
8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	33
9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	35
10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	36
11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	36
12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ	37
13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	38
14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	39
15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	40
16. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ	40
17. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	42
18. ДРУГИ ДОХОДИ	42
19. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	42
20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	44
21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	44
22. РАЗХОДИ ЗА ДАНЫЦИ - ТЕКУЩИ ДАНОК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЫЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	44
23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	45
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	47
25. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	51
26. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	52
27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	52

кострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018

година

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на ЕКОСТРОЙ АД към 31 декември 2018 година

	Приложения №	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	4 609	5 019
Нематериални активи	4	253	250
Инвестиционни имоти	5	320	317
Вземания от свързани предприятия	8	-	-
Търговски и други вземания	9	28	28
Общо нетекущи активи		5 210	5 614
Текущи активи			
Материални запаси	7	214	472
Вземания от свързани предприятия	8	1 063	1 882
Търговски и други вземания	9	42	137
Парични средства и парични еквиваленти	10	9	11
Общо текущи активи		1 328	2 502
ОБЩО АКТИВИ		6 538	8 116
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		65	65
Преоценъчни резерви		1 218	1 517
Резерви		1 684	1 390
Неразпределена печалба		2 455	3 462
Общо собствен капитал	11	5 422	6 434
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми и финансов лизинг	12	26	42
Задължения към свързани предприятия		0	40
Провизии за задължения по планове за дефинирани доходи	16	56	72
Отсрочен данъчен пасив	22	295	399
Общо нетекущи пасиви		377	553
Текущи пасиви			
Задължения по заеми и финансов лизинг	12	78	80
Търговски и други задължения	13	287	599
Задължения към свързани предприятия	14	309	302
Задължения към персонала и за социално осигуряване	15	65	148
Общо текущи пасиви		739	1 129
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		6 538	8 116

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 11, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 09.04.2019 година

Съставител:

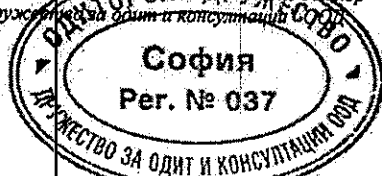
(Дарина Тодорова Цонева)

Ръководител:

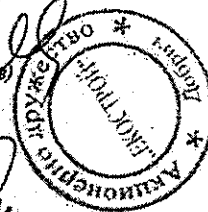
(инж. Величко Иванов Великов)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Здравка Щракова

Заверил съгласно декларацията одитор
"Дружество за одит и консултации ООД"



Управител:
Стефка Илиева



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2018 година

	Приложения №	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Приходи от продажби	17	4 832	6 893
Себестойност на продажбите	19	(4 388)	(6 085)
Брутна печалба		444	808
Други доходи	18	101	95
Общи и административни разходи	19	(464)	(542)
Печалба от оперативна дейност		81	361
Финансови приходи		-	-
Финансови разходи	21	(4)	(9)
Загуба от продажба на инвестиции в дъщерни дружества		(55)	
Печалба преди облагане с данъци		22	352
Разходи за данъци	22	(9)	(62)
Нетна печалба за годината		13	290
ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
Курсови разлики от преизчисление на чуждестранни дейности			(44)
Компоненти на друг всеобхватен доход, които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби			
Актуелски печалби и загуби по планове за дефинирани доходи		18	(7)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		18	(51)
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		31	239

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 49, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 09.04.2019 година

Съставител:

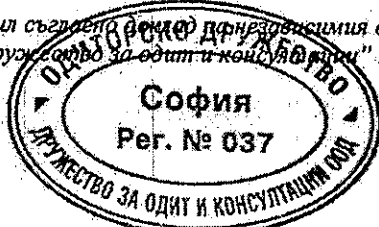
(Дарина Тодорова Цонева)

Ръководител:

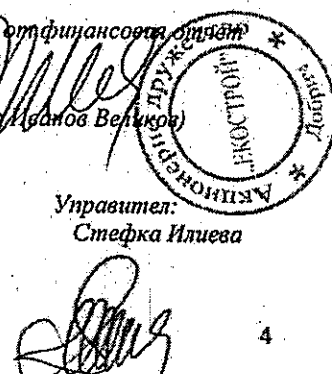
(инж. Велика Иванова Великова)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Здравка Щракова

Заверил съгласно декларацията независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД



Управител:
Стефка Илиева



**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ
КАПИТАЛ**
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2018 година

Преоценъчни резерви

Приложения №	Основен акционерен капитал	Преоценъчен резерв на имоти	Печалби/ загуби от оценка на финансови активи	Резерв от актюерски 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 2017	65	1458		18	(48)	1310	3388	6191
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	-	(7)	(44)	-	290	239
Придобиване на дъщерно дружество	-	59	-	-	-	161	(216)	4
Салдо към 31 декември 2017	65	1517	0	11	(92)	1471	3462	6434
МСФО 9							(724)	(724)
Разпределени дивиденди							(319)	(319)
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	-	18	-	-	13	31
Отписване на дъщерно дружество	-	(299)	-	-	92	184	23	-
Салдо към 31 декември 2018	65	1 218	0	29	-	1655	2 455	5 422

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 82, представляват неразделна част от финансовия отчет

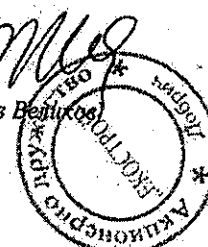
Дата: 09.04.2019 година

Съставител:

(Дарина Тодорова Цонева)

Ръководител:

(инж. Велико Иванов Великов)



Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Здравка Щракова

Засерил съгласно доклад на независимия одитор
Дружество за одит и консултации ООД



Управител:
Стефка Илиева

(Signature of Stefka Ilieva)

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2018 година

Приложения №	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	5 431	7 951
Плащания на доставчици	(3 940)	(6 248)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(1 093)	(1 222)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	(318)	(369)
Платени данъци върху печалбата	(17)	(35)
Платени лихви и такси по заеми за оборотни средства	(1)	(7)
Други постъпления/плащания, нето	(94)	(41)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(32)	29
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи	(24)	(144)
Инвестиция в дъщерни предприятия	159	5
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	11	-
Получени дивиденди	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	146	(139)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от получени заеми	-	70
Погасяване на получени заеми	(5)	-
Плащане на дивиденди	(95)	-
Плащания по финансов лизинг	(15)	(14)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(115)	56
Нетно намаление/увеличение на парични средства и парични еквиваленти	(1)	(54)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	10	65
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	11

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 92, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 09.04.2019 година

Съставител:
(Дарина Тодорова Цонева)

Ръководител:

(инж. Велико Иванов Великово)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Здравка Щракова

Засверилъ е доклад на независимия одитор
Дружество за одит и консултации ООД



Управител:
Стефка Илиева

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА

Този консолидиран финансов отчет включва финансовите отчети на ЕКОСТРОЙ АД, както и финансовите отчети на дъщерното му предприятие ДП ЕКОСТРОЙ Измайл Украина и дъщерното му предприятие „АКТИВ СИП“ЕООД, заедно по-нататък наричани Групата.

Предприятието майка ЕКОСТРОЙ АД е учредено по фирмено дело №1538 от 1995 г. Вписано е в Търговския регистър при Агенция по вписванията, на Добрички окръжен съд с ЕИК124035416 със седалище и адрес на управление: гр.Добрич, ул."Стоил Войвода"30.

1.1 Предмет на дейност

Дейността на групата през 2018 година включва операции и сделки по:

- Строителство
- Ремонт и поддържане на инженерна и техническа инфраструктура
- Производство на бетонови смеси и асфалт.
- Продажба на стоки строителни материали
- Извършване на транспортни услуги и други услуги

1.2 Собственост и управление:

ЕКОСТРОЙ АД е акционерно дружество. Към 31 декември разпределението на акционерния капитал е както следва:

Акционери	2018 година		2017 година	
	Брой акции	Относителен дял в проценти	Брой акции	Относителен дял в проценти
Албена АД	43389	67.0	43389	67.0
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.0	21371	33.0
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.2	8556	13.2
Свилен Данаилов Данаилов	2983	4.6	2983	4.6
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.5	1608	2.5
Димитър Иванов Крайчев	779	1.2	779	1.2
Други физически лица	7445	11.5	7445	11.5
Общо	64760	100%	64760	100%

Групата е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав:

Албена АД, чрез представителя си Здравка Тодорова Иванова.

Недялка Петрова Великова-Демирева- председател

Светлана Костадинова Димова - член

Групата се представлява колективно от всички членове на Съвета на директорите или само от Прокуриста.

Прокурист е Велико Иванов Великов,

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите за издаване на 09.04.2019 година.

година

Групата е част от група АЛБЕНА АД – предприятие майка (публично дружество) и група АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД – крайно предприятие – майка и настоящият финансов отчет ще бъде включен в консолидираните финансови отчети на АЛБЕНА АД и АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД за годината, завършваща на 31 декември 2018 г.

Консолидиран финансов отчет на Групата се съставя от:

Наименование и седалище на предприятието майка	„Албена“ АД - к.к. Албена – публично предприятие
Наименование и седалище на предприятието, което съставя консолидирания отчет, за най – голямата група, в която се включва и предприятието	„Албена Холдинг“ АД – к.к. Албена

Ключов управленски персонал на предприятието – майка:

Съвет на директорите

Красимир Станев

Маргита Тодорова

Иван Калинков

Радосвет Радев

Ди Ви Консултинг ЕООД

Ключов управленски персонал на крайно предприятие – майка:

Съвет на директорите:

Недялка Великова – Демирева

Красимир Станев

Маргита Тодорова

Иван Калинков

Елена Атанасова

1.3 Структура на Групата:

В структурата на Групата 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. За 2018 година средно списъчния състав е 56 работници и служители (2017 г. – 72 работници и служители).

4 Основни показатели на стопанската среда

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Групата, за периода 2016 – 2018 година са представени в таблицата по – долу:

Показател	2016	2017	2018
БВП по текущи цени в млн. лева	94130	101043	71112*
Реален растеж на БВП	3.9%	3.5%	3.1%*
Инфлация в края на годината	0.10%	2.08%	2.1%*

¹ Източник: НСИ, БНБ.

* Данните за 2018 са до 30.09.2018

Валутен курс на щатския долар в края на годината	1,86	1,63	1,71
--	------	------	------

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на консолидирано финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Екострой АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база „Международни счетоводни стандарти“ (МСС), приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т. 8 от Допълнителните разпоредби на този закон.

(а) Нови и изменени стандарти

По долу са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2018 година и не са приети за по ранно прилагане от групата.

- МСФО 9 Финансови инструменти, в сила от 1 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСС 1, 2, 8, 10, 12, 20, 21, 23, 28, 32, 33, 36, 37 и 39, МСФО 1, 2, 3, 4, 5, 7 и 13, Разяснения 2, 5, 10, 12, 16 и 19 на КРМСФО и Разяснение 27 на ПКР. Този стандарт заменя МСС 39 и отменя Разяснение 9 на КРМСФО, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридите договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да се извършва на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Моделът на обезценка в МСФО 9 заменя модела на „възникналата загуба“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка. Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти е оповестен в Приложение 2.7.6
- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти, в сила от 01 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСФО 1, 3 и 4, МСС 1, 2, 12, 16, 32, 34, 36, 37, 38, 39 и 40, Разяснение 12 на КРМСФО и Разяснения 27 и 32 на ПКР. Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информация относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11, Разяснения 13, 15 и 18 на КРМСФО и Разяснение 31 на ПКР. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки,

година

чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - разграничаване от останалите поети ангажменти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 15 Приходи по договори с клиенти е оповестен в Приложение 2.7.11.

- МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г.). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт свързан с лизингите - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингите при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължението по тези договори. Това е и съществена промяна в отчетната практика. При лизингодателя не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт – като оперативни и финансови. Ранното приемане е разрешено за дружества, които прилагат МСФО 15 Приходи по договори с клиенти на или преди датата на първоначално прилагане на МСФО 16. Групата е започнала първоначална оценка на потенциалния ефект върху неговите финансови отчети. Ръководството не очаква МСФО 16 Лизинг да има съществен ефект върху докладваните активи и пасиви.

(б) Допълнително, за посочените по-долу приети и/или променени стандарти и разяснения не се очаква да имат съществен ефект върху финансовите отчети на групата:

- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансово плащане (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.). Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби) и те се третира за немонетарни. При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на транзакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на транзакцията се определя за всяко отделно плащане. Предприятието прилага Разяснение 22 за бъдещи периоди по отношение на всички активи, разходи и приходи в обхвата на разяснението, считано от 01 януари 2018 година.
- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) обхватът и изискванията към оповестяването по МСФО 12 са валидни и за дружества, класифицирани по реда МСФО като държани за продажба, за разпределение или като преустановени дейности; б) отменяне на някои изключения за прилагане на МСФО 1; и в) изборът на фондове за рисков капитал или други подобни предприятия относно оценката на техните участия в асоциирани или съвместни дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата, който избор може да бъде правен на база индивидуална инвестиция, при първоначалното ѝ признаване (МСС 28);
- Класификация и оценяване на транзакции, свързани с плащания на база на акции (Промена в МСФО 2, в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.). Тези пояснения уточняват следното: (а) третирането на условията, свързани с придобиване на безусловни права при оценката и отчитането на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; (б) подход за класификация на споразуменията за плащане на базата на акции с елементи на нетен сетълмент за целите на удържане на личен данък на лицата от самото предприятие (под формата на инструменти на собствения капитал) – въвеждане на изключенията от общото правило за постигане на практическо улеснение тези транзакции да се класифицират, така както щяха да се отчетат без опцията за нетен сетълмент; и (в) ново правило за отчитане при модификации на условията на транзакции за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал;
- Изменения в МСС 40 Трансфер на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.). Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно

година

условията и критериите, които допускат трансфер към и от категория „инвестиционни имоти“. Още по-специално, когато обектът на трансфер са сгради в строеж при смяна на употребата им. Такива трансфери са възможни и позволени, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти – тогава се приема, че са налице доказателства за смяната на употребата им.

- КРМСФО 23 Несигурност при данъчното третиране на дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.). С разяснението се обяснява как трябва да се прилагат изискванията за признаване и оценяване, съдържащи се в МСС 12, когато има несигурност по отношение на данъчното третиране на дохода и по конкретно: а) дали предприятието трябва да разглежда несигурните данъчни третираня поотделно; б) какви трябва да бъдат допусканията, които предприятието прави по отношение на разглеждането на данъчните третираня от данъчните органи; в) как предприятието трябва да определя облагаемата печалба (данъчната загуба), данъчните основи, неизползваните данъчни загуби, неизползваните данъчни кредити и данъчните ставки; както и г) как предприятието трябва да разглежда промените на фактите и обстоятелствата.

Консолидираният финансов отчет е изготвен в съответствие със счетоводния модел, основан на възстановимата историческа стойност, с изключение на сградите и инвестиционните имоти, които се представят във финансовия отчет по справедлива стойност.

Българските дружества от групата водят своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приемат като тяхна функционална и отчетна валута за представяне.

Данните в консолидирания финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго, като българският лев е приет за отчетна валута на представяне на Групата.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период – 2018 година. Предходен отчетен период – 2017 година.

Групата е възприела да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

Настоящият финансов отчет е консолидиран финансов отчет на Групата.

2.2. Консолидиран финансов отчет

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

2.3. Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони

или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Предприятието има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси.

2.4. Сравнителни данни

Групата представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Групата изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- то прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и
- прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

2.5. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на групата е българският лев. От 1 юли 1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага заключителният обменен курс на БНБ към 31 декември.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в печалбата или загубата в момента на възникването им, като се представят към "други доходи от дейността". Курсовите разлики от валутни заеми или други финансови операции се включват във финансовите приходи и разходи.

2.6. Приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Тези

година

приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

Полезен живот на дълготрайните активи

Ръководството на групата определя очаквания полезен живот и амортизационните норми, прилагани при начисляване на разходите за амортизации, свързани с притежаваните дълготрайни активи. Тази приблизителна оценка се базира на проекция на жизнения цикъл на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда и други фактори.

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

Към датата на всеки отчет, ръководството на групата организира преглед за обезценка на имоти, машини и съоръжения. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Към 31.12.2018 г., ръководството е направило преглед за обезценка със съдействието на експертни технически лица на тези активи. В резултат на този преглед, ръководството е преценило, че не са налице условия за обезценка.

(Приложение 3)

Обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия

Дългосрочните инвестиции в дъщерни предприятия се оценяват по себестойност, защото не съществуват достатъчно надеждни източници за определянето на техните справедливи стойности.

В края на всеки отчетен период ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции.

Ръководството е приело като индикатори за обезценка на инвестициите в дъщерни дружества:

- решение за обявяване на процедура по ликвидация на съответното дружество, чиито нетни активи, не са достатъчни за покриване на задълженията им. Размерът на обезценката в този случай е до 100% от стойността на инвестициите, след приспадане на сумата, за която има безусловно доказателство за обратно възстановяване;
- превишение на стойността на инвестицията над дела в нетните активи на дружеството. В случаите, когато съответното дружество прилага метод "цена на придобиване" за последващо отчитане на дълготрайните материални активи, нетните активи се преизчисляват като се отчита ефектът от преоценка на дълготрайните материални активи по справедлива стойност.

Обезценка на вземания

На всяка отчетна дата групата оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си групата отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

Провизии

Провизия се признава в счетоводния баланс и като текущ разход, когато групата има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност за покриването ѝ да бъде необходим определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи. Провизията е реално съществуващо задължение на предприятието към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

За признаването ѝ се прилага най-добрата и надеждна приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на отчета за финансовото състояние, при отчитането на която се вземат под внимание рискови и несигурни събития и обстоятелства, които ги съпътстват.

В края на всеки следващ отчетен период сумите на признатите провизии се преразглеждат и при необходимост се актуализират чрез доначисляване на провизии или чрез намаляване на вече отчетените провизии, с цел тяхната най-добра приблизителна оценка. В случаите, в които се установи, че за погасяването на задължението вече не е вероятно да настъпи изтичане на ресурси, съдържащи икономически ползи, провизията се реинтегрира.

Ефектът от промяната на приблизителната счетоводна стойност се включва в същата статия на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, която и била използвана за приблизителната стойност преди това.

Приблизителни оценки за отсрочени данъци

Признаването на отсрочени данъчни активи и пасиви включва съставянето на серия от допускания. Групата трябва да оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е възможно временните разлики да не бъдат възстановени в предвидимо бъдеще, или доколко данъчните ставки се очаква да се прилагат за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди. Това означава, че Групата прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразят промяната в обстоятелствата, както и в данъчните разпоредби.

Задължения към персонала при пенсиониране

При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на лицензиран актюер. Направена е приблизителна оценка, базирана на предположения за смъртност, темп на текучество на персонала, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор. (Приложение 16)

Справедлива стойност на сгради в употреба и инвестиционни имоти

Оценката на справедливата стойност на сгради от имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти се извършва с професионалното съдействие на независими лицензирани оценители. Приложените оценъчни методи и подходи са оповестени в Приложение 25.

2.7. Дефиниции и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние и Отчета за всеобхватния доход

2.7.1. Имоти, машини и съоръжения

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

Групата е определило стойностен праг от 500 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на имоти, машини и съоръжения, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

След първоначалното признаване сградите се отчитат по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката минус всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка. В групата е прието преоценката на земите и сградите до тяхната справедлива стойност да се извършва обичайно на 5-годишен период от независими лицензирани оценители. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може да се извършва по-често. Преоценките се правят достатъчно редовно, за да се гарантира, че балансовата сума не се различава съществено от тази, която би била определена при използването на справедливата стойност към датата на счетоводния баланс.

За последваща оценка на останалите имоти, машини и съоръженията, групата прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – цена на придобиване, минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Увеличенията в балансовата стойност, произтичаща от преоценка на сградите се признават в друг всеобхватен доход и се натрупват към компонента „преоценъчен резерв“ на собствения капитал. Намаление, което компенсира предходни увеличения, относно един и същ актив, се признава в друг всеобхватен доход до размера на предхождащо увеличение за този актив, като намалява и сумата на собствения капитал в статията „преоценъчен резерв“. Всички останали намаления се отнасят директно в отчета за всеобхватния доход. При отписване на преоценените активи натрупаният за тях преоценъчен резерв се прехвърля в увеличение на неразпределените печалби.

Последващи разходи

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

Амортизация

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

година

Сгради
Машини, съоръжения и оборудване
Транспортни средства
Стопански инвентар

от 6 до 25 години
от 2 до 25 години
4 години
7 години

от 6 до 25 години
от 2 до 25 години
4 години
7 години

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преразглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.

2.7.2. Нематериални активи

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

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

Групата оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен, оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за предприятието.

Амортизируемата сума на нематериален актив с ограничен полезен живот се разпределя на систематична база за периода на неговия полезен живот, прилага се линеен метод на амортизация и полезният живот по групи активи е както следва:

Групи активи

2018 година

2017 година

Софтуер

2 години

2 години

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, предприятието в края на отчетния период тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с отчетната му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен се отчита загуба от обезценка.

2.7.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от д

за доходи от наеми и/или заради увеличение на стойността на капитала. Те са представени в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в отчета за всеобхватния доход към "други доходи", нетно за периода, през който са възникнали.

Инвестиционните имоти се отписват когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продават. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и отчетната стойност на актива към датата на продажбата.

Трансфери от и към групата "инвестиционните имоти" се прави, когато има промяна в употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от "инвестиционни имоти" към "имоти за използване в собствената дейност" активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от "имоти за използване в собствената дейност" има прехвърляне към "инвестиционни имоти", активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата до отчетната стойност преди прехвърлянето се третира и представя към компонента "преоценен резерв" на собствения капитал.

2.7.4. Материални запаси

Материалните запаси се представят по по-ниската стойност от отчетната им стойност 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 материали и стоки е по метода на средно претеглената цена. Цената им на придобиване включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определено местоположение и подготовката им за употреба.

Изградените строителни обекти и извършените строителни услуги се изписват по конкретно определена стойност – себестойност.

2.7.5. Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят. През отчетния период не са капитализирани разходи по заеми.

2.7.6. Финансови инструменти

Признаване, оценяване и отписване

Групата признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Групата става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, Групата отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми

пазари. Групата признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване Групата признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване Групата оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която групата е поела ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на Групата, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и Групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Групата класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност и финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, предоставени заеми, парични средства и срочни депозити, инвестиции, държани до падеж и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Обезценка

На всяка отчетна дата Групата оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Групата отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, групата оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпостави:

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
- б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби Групата прилага общ(тристепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване групата оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Етапът и заложените в него критерии, количествени и качествени показатели определят съответните изисквания за обезценка.

Етап 1		Етап 2	Етап 3
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен		Включва финансови активи, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване, но няма	Включва финансови активи, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване, но няма

кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.	обективно доказателство за обезценка. Преминаването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.	признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.
--	---	--

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Групата оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- стойността на парите във времето;
- разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти и лизингови вземания

За вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти Групата прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

- групиране на клиентите и контрагентите на групата по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроекономически или специфични фактори.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата или като промени в собствения капитал. Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Дивидентите се признават в печалбата или загубата само когато: а) правото на предприятието да получи плащане на дивидент е установено; б) има вероятност предприятието да получи икономически ползи, свързани с дивидента; и в) размерът на дивидента може да бъде надеждно оценен.

Преход от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти

Групата е извършила преглед и анализ относно влиянието на кредитния риск върху финансовите си инструменти и респ. дали и при кои инструменти има значително увеличение след първоначалното им признаване, както и оценка за размера на очакваните кредитни загуби при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти. Отчетен е ефекта от промяната в риска от настъпване на неизпълнение през остатъчния срок на съответния финансов инструмент. Значителното увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване е определен от Групата като нарастване на кредитния риск в резултат на влошаването на определени финансови и икономически условия и тяхното влияние върху финансовия инструмент. За целта са използвани набор от количествени и качествени показатели. Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Подходът включва преценка на цялата разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди. За търговските и лизингови вземания е приложен модела на матричното провизиране.

Групата е възприело да представи ефектите от оценяването на финансовите активи при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти като корекция в началното салдо на неразпределената печалба. Всяка разлика между предишната балансова стойност и балансовата стойност към 01.01.2018 год. е призната в началното салдо на неразпределената печалба (или в друг компонент на собствения капитал, както е уместно) към 01.01.2018 год.

Ефекти от първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти:

Категории на финансови инструменти по ИСС 39	Категории на финансови инструменти по МСФО 9	Отчетна стойност към 31.12.2017 год. по МСС 39	Заклучките за коректив за загуба от обезценка по МСС 39	Оценка до справедлива стойност по	Обезценка по модела на очакваните кредитни загуби по	Ефект в неразпределена печалба към 01.01.2018	Отчетна стойност към 01.01.2018 по МСФО 9	Начален коректив за очаквана кредитна загуба по МСФО 9	Балансова стойност към 01.01.2018 по МСФО 9

година

			към 31.12.2017 год.	МСФО 9	МСФО 9	18 год.		към 01.01.2018 год.	
Кредити и вземания	Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност в т.ч.	2000	49		853	804	2000	853	1147
	Парични средства	11					11		11
	Срочни депозити								
	Търговски и други вземания	1989	49		853	804	1989	853	1136
	Активи по договори с клиенти								
Инвестиции държани с падеж	Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност								
Инвестиции държани с търгуване	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата								
Инвестиции на изпозоме не за продажба	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход								
Ефект в горочени аниши						(80)			

2.7.8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС.
- 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 третират като парични средства и парични еквиваленти.
- Плащанията за дивиденди се включват като плащания за финансова дейност.

2.7.9. 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

година

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 всеобхватния доход като финансови приходи/разходи през периода на амортизация, или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.7.10. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към Групата о съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя като се представя като имоти, машини и съоръжения под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по ниска – по настоящата стойност на минималните лизингови плащания.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвени разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението към лизингодателя и се включват в печалбата или загубата през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив, се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в печалбата или загубата на база линеен метод за периода на лизинга.

2.7.11. Обезценка

Стойността на активите на Групата се анализира периодично към края на всеки отчетен период, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. 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 всеобхватния доход.

2.7.13. Провизии

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

2.7.14. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Групата се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство.

година

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", задължително държавно обществено осигуряване, за безработица и за здравно осигуряване през 2018 г., възлиза на 32.3% (разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 60/40) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в групата. През 2017 г. общият процент е 31.3 %, разпределен в съотношение работодател : осигурено лице 60/40. През 2019 г. Общият процент се запазва 32.30%.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ" за 2018 г. в размер на 1.1% (за 2017 г. размерът е 1.1%).

Към Групата няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от Групата в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", фонд "ГВРС", както и в универсални и професионални пенсионни фондове – на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- поради закриване на Групата или на част от нея, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работникът или служителът може да получи обезщетение в размер на brutното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222 ал.1 от КТ);
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от brutното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- при пенсиониране – от 2 до 6 brutни месечни работни заплати според трудовия стаж в групата;
- за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения, за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналет е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след

година

приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от Групата вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

В края на всеки отчетен период Групата прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда групата е задължена да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Оценяването на дългосрочните доходи на наети лица се извършва по кредитния метод на прогнозираните единици, като оценката към края на отчетния период се прави от лицензирани актюери. Задължението, признато в отчета за финансовото състояние, е сегашната стойност на задължението за изплащане на обезщетения към края на отчетния период, заедно с корекциите на задължението, отчетени незабавно в печалби и загуби и актюерските печалби/загуби, възникнали в резултат на корекции и промени на актюерските предположения, отчетени незабавно в друг всеобхватен доход. Очакваните задължения за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст се представят като провизии.

Групата признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.7.11. Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която задължението за изпълнение.

Приходи от договори с клиенти

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоката или услугата се прехвърли на клиент. Контролът се определя като способност да се ръководи/направлява използването на стоката или услугата и да се получат по същество всички останали ползи от тях. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други предприятия да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него. Приходите се признават при уреждане на задължението за изпълнение според степента на прехвърлянето на контрола по метода „към определен момент във времето“, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента в конкретно определен момент и по метода „в течение на времето“ по начин, отразяващ извършената от предприятието работа по договора.

Приходите се признават в течение на времето, при условие, че е изпълнен един от следните критерии:

а) клиентът едновременно получава и консумира ползите, получени от дейността на групата в хода на изпълнение на договора.

б) в резултат от дейността на групата се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива.

в) в резултат от дейността на предприятието не се създава актив с алтернативна употреба за предприятието и предприятието разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.

Приходи от строителни дейности

Групата извършва различни видове строително – монтажни дейности – строителни ремонти, реконструкция и модернизация на сгради и други обекти, изграждане на нови обекти, строително – монтажни и ремонтни дейности на пътни връзки и др. Приходите се признават по метода „в течение на времето“ на база фактически извършена работа и изпълнени дейности, приети от клиента, в размер на фиксирана сума към съответната дата, която групата има право да получи и съответстваща на извършената дейност от групата към тази дата.

Приходи от продажба на продукция и стоки

Приходите от продажба на продукция и стоки се признават по метода „в точно определен времеви момент“, когато контролът върху стоката се прехвърли към клиента. Това обичайно става с предаването на стоката на клиента на уговорено място.

Приходи от продажба на услуги

Продажбите на услуги включват основно услуги със специализирана строителна техника. Приходите се признават по метода „в точно определен времеви момент“, когато услугата е извършена и приета от клиента. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от групата към тази дата.

Наемни приходи от инвестиционни имоти и други активи

Групата отчита наемни приходи основно от предоставени под наем инвестиционни имоти. Приходите се признават „в течение на период от време“ на линейна база в размер на фиксирана сума към съответната дата.

Плащания по договори с клиенти

Плащанията по договори с клиенти обичайно са дължими към датата или близка до нея дата на удовлетворяване на задълженията за изпълнение и признаване на приходите.

Групата обичайно получава аванси от клиенти, които нямат значителен компонент на финансиране. Получените аванси по договори с клиенти и свързаните с тях задължения се представят в отчета за финансовото състояние и/или в приложението към него в „пасиви по договори с клиенти“.

Оповестяване

Задълженията за изпълнение по договори с клиенти, по които Групата е страна имат обичайно първоначален очакван срок на изпълнение до една година. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в

година

размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Във връзка с това, групата прилага практически целесъобразната мярка, съдържаща се в параграф 121 от МСФО 15 и не оповестява информация за оставащите задължения за изпълнение по отношение на договори с клиенти с тези характеристики.

Ефект от първоначално прилагане на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

Първоначалното прилагане на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти не е довело до съществени промени при определянето на размера и времевите параметри на приходите от договори с клиенти. Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 15 се изразява основно в рекласификация на определени позиции и разширяване на оповестяванията. Сравнителните данни са прекласифицирани както следва:

- Получени аванси на стойност 4 хил.лв. към други клиенти са прекласифицирани в пасиви по договори с клиенти,

Финансови приходи

Финансовите приходи включват лихви от вложени средства, приходи от промяна на валутните курсове по заеми и депозити, приходи от дивиденди и др.

2.7.16. Разходи

Оперативни разходи

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

Финансови разходи

Финансовите разходи включват начислени за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

2.7.17. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2018 г. (10% за 2017 г.). За 2019 година данъчната ставка 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 края на отчетния период.

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 края на отчетния период.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи, срещу които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи се намаляват до размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно да бъде реализирана.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга позиция в отчета за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или позиция.

2.7.18. Капитал и резерви

Дружеството майка ЕКОСТРОЙ 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, Групата е длъжна 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;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им;
- сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставени им предимства за акциите;
- други източници, предвидени в Устава или по решение на Общото събрание.

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, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване капитала. Другите елементи на собствения капитал са оповестени в приложение 10.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради	Машини съоръжения оборудване	Транспорти и средства	Стопански инвентар	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
	Земя	Сгради	Машини съоръжения оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2017 година						
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари	3055	1572	1182	1011	17	6837
Придобити в дъщерни дружества		155	8	11	3	177
Курсови разлики от преизчисление във валутата на представяне		(44)				(44)
Постъпили			40	119	5	164
Отписани			(4)	(18)	(3)	(25)
Салдо към 31 декември	3055	1683	1226	1123	22	7109
Амортизация						
Салдо към 1 януари		115	886	919	15	1935
Начислена за периода		68	56	55	1	180
Отписана			(4)	(18)	(3)	(25)
Салдо към 31 декември		183	938	956	13	2090
Преносна стойност на 1 януари	3055	1457	296	82	2	4902
на 31 декември	3055	1500	288	167	9	5019

кострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018

	година					
2018 година						
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари 2016	3055	1683	1226	1123	22	7109
Курсови разлики от преизчисление във валутата на представяне		22				22
Постъпили		135	17	-	3	155
Отписани		(450)	(41)	(88)	-	(579)
Салдо към 31 декември	3055	1390	1202	1035	25	6707
Амортизация						
Салдо към 1 януари		183	938	956	13	2090
Начислена за периода		54	57	56	2	169
Отписана		(46)	(39)	(79)	-	(164)
Салдо към 31 декември		191	936	933	15	2095
Преносна стойност на 1 януари	3055	1500	288	167	9	5019
на 31 декември	3055	1199	246	102	10	4612

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2018 година с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

Други данни

Отчетната стойност на напълно амортизираните имоти, машини и съоръжения, които се ползват в дейността на Групата, по групи активи е както следва:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Машини, съоръжения, оборудване	793	736
Транспортни средства	872	915
Стопански инвентар	42	37

Към 31 декември има учредени ипотечи върху имоти, машини и съоръжения на Групата с преносна стойност както следва:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Земи	653	658
Сгради	117	899

Оперативен лизинг

Групата е наемател по договори за оперативен лизинг на строителни машини и оборудване. Договорите са еднократни, при необходимост от допълнителна техника и оборудване. Общата сума призната като разход по договорите за оперативен лизинг за отчетния период е 194 хил.лв. (2017 г. – 32 хил.лв.)

година

Групата отдава под наем земеделски площи. Договорите са едногодишни без опция за удължаване. Прходите за 2018 год. са в размер на 17 хил.лв. / 2017 год. - няма/

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програм ни продукти BGN'000	Други нематери ални активи	Репутация BGN'000	Общо BGN'000
2017 година				
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари	9	3	1	13
Постъпили	-		250	250
Отписани	-		(1)	(1)
Салдо към 31 декември	9	3	250	262
Амортизация				
Салдо към 1 януари	9	3	1	13
отписана за периода			(1)	(1)
Салдо към 31 декември	9	3	-	12
Преносна стойност				
на 1 януари	-	-	-	-
на 31 декември	-	-	250	250
2018 година				
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари	9	3	250	262
Постъпили	-	3	-	3
Отписани			-	-
Салдо към 31 декември	9	6	250	265
Амортизация				
Салдо към 1 януари	9	3	-	12
Отписана			-	-
Салдо към 31 декември	9	3	-	12
Преносна стойност				
на 1 януари	-	-	-	-
на 31 декември	-	3	250	253

Отчетната стойност на напълно амортизираните нематериални активи, които се ползват в дейността на Групата по групи активи е както следва:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Програмни продукти	9	9
Други	3	3

5.ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земни BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 1 януари 2017 година	272	41	313
Оценка до справедлива стойност, в т.ч.	12	(8)	4

кострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018

	година		
увеличение	12	1	13
намаление	-	(9)	(9)
Салдо към 31 декември 2017 година	284	33	317
Оценка до справедлива стойност, в т.ч.	3	-	3
увеличение	3	-	3
намаление	-	-	-
Постъпили	-	-	-
Салдо към 31 декември 2018 година	287	33	320

Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, които групата отдава под наем и земя и прилежащите ѝ сгради, притежавани за неопределено понастоящем бъдещо използване. Реализираните приходи от наеми на инвестиционни имоти са в размер на 4 хил.лв (2017 г. – 4 хил.лв).

7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Незавършено строителство	29	188
Незавършено производство	2	-
Материали	115	167
Продукция	53	77
Обезценка на продукция	(7)	-
Продукция нето	46	-
Стоки – строителни материали	22	40
Общо	214	472
Незавършено строителство по обекти:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Реновация на вила в обект Вили Вита парк	-	7
Настилки в КК Албена	-	77
Развлекателен комплекс – басейн, ресторант и анимация в Бялата Лагуна	-	73
Реконструкция на тела 3 и 4 на х-л Бисер ММЦ Приморско	-	11
Мострена стая в х-л Форест Бийч ММЦ Приморско	-	19
Летателна площадка Лесново	-	1
Събаряне в ресторант Амения	8	-
Басейни и съблекални първо и второ ниво на хотел Добруджа	20	-
Ремонт вила 1 в комплекс Тихия кът	1	-
Общо	29	188
Материалите включват:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Основни материали	89	133
Горива	5	6
Спомагателни материали	21	28

година

Общо

Готовата продукция включва:

Площи
Бордюри
Тревобетон
Пръстени
Пътни ивици
Тръби
Други
Бои имазилки
Общо

	115	167
	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
	9	26
	10	15
	7	5
	-	6
	-	6
	3	3
	10	13
	7	3
	46	77

Комисия от специалисти в Групата е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2018 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 2018 година материални запаси включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност и е извършена обезценка в размер на 7 хил. лева.

8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземания по гаранции
Обезценка на вземане
Общо

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
	395	-
	(395)	-
	0	-

Вземания по контрагенти:

Бялата лагуна ЕАД
Обезценка на вземане
Общо

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
	395	-
	(395)	-
	0	-

ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземания от клиенти по продажби
Обезценка на вземане по продажби
Вземания текущи от свързани лица
Вземания от клиенти по гаранции
Обезценка на вземане по гаранции
Вземания от гаранции текущи от свързани лица
Общо

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
	500	479
	(108)	-
	392	479
	946	1403
	(275)	-
	671	1403
	1063	1 882

Анализ на
падежите

С
ненастъпил
падеж

Просрочени
до 3 месеца

Просрочени
до 6 месеца

Просрочени
до 1 година

Просрочени
над 1
година

Общ
о

кострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018

година

	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Продажби	83	258	51	-	-	392
Гаранции	589	10	72	-	-	671
Общо	<u>672</u>	<u>268</u>	<u>123</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1063</u>

През 2018 година е извършено предлагане на падежните срокове на вземания по продажби на стойност 146 хил.лв. и вземания по гаранции 376 хил.лв. с падеж 2019 година.

Вземания по контрагенти:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Бялата Лагуна АД	357	757
Приморско Клуб ЕАД	213	275
Еко Агро АД	60	58
Албена АД	811	785
Перпетум мобиле БГ АД	5	-
Тихия кът АД	1 446	7
Общо	<u>1 446</u>	<u>1882</u>

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Вземания от клиенти по гаранции	28	28
Общо	<u>28</u>	<u>28</u>

Вземанията от клиенти по гаранции са с падеж 2024 г. – 2028 г., по договори за строителство.

ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	20	31
Обезценка на вземания по продажби	(4)	(1)
Вземания текущи нето	16	30
Предплатени суми	8	95
Съдебни и присъдени вземания	4	48
Обезценка на несъбираеми вземания	(4)	(48)
Корпоративен данък за възстановяване	12	7
Други	6	5
Общо:	<u>42</u>	<u>137</u>

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	13	3	-	-	-	16
Общо	<u>13</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16</u>

кострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018

година

През 2018 година е извършвано предоговаряне на падежните срокове на вземанията по продажби на стойност 33 хил. лева с падеж 2019 година.

Предплатени суми:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Предплатени суми за застраховки	8	13
Предоставени аванси за услуги	-	22
Предплатени суми за материали	-	60
Общо	8	95

През годината са погасени вземания от продажби чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 33 хил. лв.

Коректив за очакваните кредитни загуби от финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Салдо към 1 януари в т.ч.:	853	199
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	49	199
- ефект от първоначално прилагжане на МСФО 9, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	804	
Начислени	49	3
• По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		
• По съдебни и присъдени вземания, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		
• По предоставени заеми в т.ч.:		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		
Възстановени	(78)	(5)
• По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		
• По съдебни и присъдени вземания, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		
• По предоставени заеми в т.ч.:		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		
Отписани		(148)
• По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		
• По съдебни и присъдени вземания, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(38)	

- По предоставени заеми в т.ч.:
 - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца
 - в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента

Салдо към 31 декември в т.ч.:

- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента

786 49

Финансовите активи, които са с кредитна обезценка към отчетната дата не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка.

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Парични средства в брой	3	4
Парични средства в безсрочни депозити	6	6
Парични еквиваленти	1	1
Общо	<u>9</u>	<u>11</u>

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Основен акционерен капитал	65	65
Законови резерви	7	7
Допълнителни резерви	1648	1 464
Преоценъчен резерв	1 218	1 517
Резерв от актюерски печалби и загуби	29	11
Резерв от преизчисляване във валута на представяне		(92)
Неразпределена печалба	2 455	3 462
Общо	<u>5 422</u>	<u>6 434</u>

Основен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Екострой АД е 64 760 лв., разпределен в 64 760 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Законови резерви

Законовите резерви в размер на 7 хил.лв. към 31.12.2018 г. (31.12.2017 г. – 7 хил.лв.), представляват 10 % от регистрирания капитал и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон и Устава на групата и не подлежат на разпределение между акционерите.

Допълнителни резерви

Допълнителните резерви са заделени от печалбите на групата и са на стойност 1 648 хил.лв (31.12.2017г. – 1464 хил.лв.).

Преоценъчен резерв

година

Преоценъчният резерв е формиран от последваща оценка на сгради от имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти при първоначалното им признаване до справедлива стойност. Преоценъчният резерв се реинтегрира към неразмпределени печалби/загуби при отписване на активите.

Резерв от актюерски печалби и загуби

Акумулира преоценки на нетни пасиви по планове с дефинирани доходи, произтичащи от актюерски печалби и загуби, признати в друг всеобхватен доход.

Неразмпределена печалба

Неразмпределената печалба включва печалба за текущия отчетен период 13 хил.лв., печалба от предходни отчетни периоди в размер на 2 442 хил.лв.

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължения по банкови заеми	65	70
Задължения по финансов лизинг	39	52
Общо, в т.ч.:	<u>104</u>	<u>122</u>
- текущи	78	80
- нетукущи	26	42

Групата е сключила договор за банков заем, който е за финансиране под формата на овърдрафт за 100 хил.лв. Към 31.12.2018 г. има усвоени суми в размер на 65 хил.лв. (31.12.2017 г. – 70 хил.лв.). Заемът е предоставен в лева, при лихвен процент определен на база 3 месечен SOFIBOR плюс 2,50 % пункта. Крайният срок за погасяване на дължими суми ползвани като овърдрафт е 23.06.2019 г.

Обезпеченията по заеми са оповестени в Приложение 3.

Финансов лизинг

Групата наема при условията на финансов лизинг автомобил Шкода Йети и валяк. Нетната преносна стойност на тези активи е в размер на 53 хил.лв, като същите са включени в състава на транспортните средства.

Разходи за лихви за 2018 година възлизат на 2 хил.лева. (2017 г. – 2 хил.лева).

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

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	15	15
От 1 до 2 години	15	15
От 2 до 5 години	11	26
Общо:	<u>41</u>	<u>56</u>
Очаквана сума на лихвата	<u>(2)</u>	<u>(4)</u>
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	<u>39</u>	<u>52</u>
От тях:		

година

Текущи	13	10
Нетекущи	26	42

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

	Салдо на 31.12.2017	Парични промени		Промени с непаричен характер	Салдо на 31.12.2018
		постъпления	плащания	придобивания	
Краткосрочни заеми	70	-	(5)	-	65
Лизингови пасиви	52		(15)	2	39
Общо пасиви от финансова дейност	122	-	(20)	2	104

13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	87	281
Задължения към доставчици по гаранции	178	216
Получени аванси за СМР	-	4
Данъчни задължения	12	89
Задължение за дивидент	5	-
Други задължения	5	9
Общо	287	599

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
Доставки	17	34	2	5	29	87
Гаранции	87	10	9	28	44	178
Общо	104	44	11	33	73	265

През 2018 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задълженията по доставки.

Данъчни задължения:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Данък върху добавената стойност	3	20
Данък върху доходите на физическите лица	9	19
Месни данъци	-	2
Лихви за просрочие	-	47
Данък върху разходите	-	1
Общо	12	89

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

- По данък добавена стойност – до 30.09.2017 година
- Пълна данъчна ревизия – до 31.12.2017 година

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	44	38
Задължения по получени аванси	92	132
Задължения за дивиденди	75	75
Задължения по заем	57	57
Други задължения	41	
Общо	309	302

Задължения за доставки по предприятия:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Албена АД	44	36
Еко агро ЕАД	-	1
Албена тур ЕАД	-	1
Общо	44	38

Получени аванси по предприятия:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Албена АД	58	61
Бялагата Лагуна ЕАД	6	41
Интерскай	8	8
Приморско клуб ЕАД	5	7
МЦ Медика Албена АД	15	15
Общо	92	132

Задължения по заеми и дивиденди

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Албена тур ЕАД	57	57
Интерскай АД	75	75
Общо	132	132

Други задължения

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Албена АД	38	-
Интерскай АД	3	-
Общо	41	-

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Заплати за месец декември на текущата година	34	63

година

Депонирани възнаграждения	1	-
Парична гаранция	5	6
Задължения за социално осигуряване	17	48
Неизползвани отпуски	7	26
Социални осигуровки върху отпуските	1	5
Общо	<u>65</u>	<u>148</u>

16. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължения по планове за дефинирани доходи	56	72
Общо	<u>56</u>	<u>72</u>

16.1. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ /НЕТЕКУЩИ/

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на групата за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2018 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 групата е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер.

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	72	48
Разходи за периода	11	32
Извършени плащания през периода	(9)	(14)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	<u>(18)</u>	<u>6</u>
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	<u>56</u>	<u>72</u>

Сумите, признати във всеобхватния доход във връзка с тези планове за дефинирани доходи, са както следва:

Разходи за периода:	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Разход за лихви	1	1
Разход за текущ трудов стаж	<u>10</u>	<u>31</u>
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби	<u>11</u>	<u>32</u>

Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в	(21)	1

година

демографските предположения
Актюерски (печалби)/загуби, възникващи от промени във
финансовите предположения
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи,
признати в друг всеобхватен доход

3	5
(18)	6

Основните предположения, използвани за целите на актюерските изчисления, са следните:

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Дисконтов процент	2%	2%
Очакван ръст на заплатите	2%	2%

- смъртност – по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2014 – 2016 година на НСИ са направени допълнителни модификации;
 - темп на текучество – на база текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на групата през следващите три години;
 - момент на пенсиониране – при достигане на възрастта, необходима за придобиване право на пенсия за осигурителен стаж и възраст на лицата, работещи при условията на трета категория труд, като се приема, че когато работник, който е достигнал необходимата възраст за пенсиониране няма необходимия трудов стаж, момента на пенсиониране се отсрочва докато, той натрупа стаж или максимално до 65 годишна възраст.
- Значимите актюерски предположения за определяне на задължението по планове за дефинирани доходи са: дисконтов процент, темп на текучество, ръст на заплатите и смъртност. Анализът на чувствителността, представен по-долу, се основава на разумно възможните промени в съответните предположения, настъпващи в края на отчетния период, докато всички останали предположения се приема, че остават непроменени.

Значителни предположения	Изменение	Ефект за 2018г BGN'000
Дисконтов процент	+ 0,25%	(1)
Дисконтов процент	- 0,25%	1
Текучество на персонала	+1%	(4)
Текучество на персонала	-1%	4
Възнаграждение	+1%	(4)
Възнаграждение	-1%	5
Таблица смъртност	+ 1 година	1
Таблица смъртност	- 1 година	(1)

17. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Строително монтажни работи	4417	6668
Продажба на продукция	206	19
Производство на бетонови смеси	131	68
Производство на бетонови изделия	37	56
Производство на асфалт	-	6
Приходи от продажба на стоки строителни материали	17	38
Услуги със строителна механизация и автотранспорт	16	17

кострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018

година

Други услуги	8	21
Общо	<u>4832</u>	<u>6 893</u>

18. ДРУГИ ДОХОДИ

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	3	4
- загуби от оценка до справедлива стойност	-	(9)
- печалби от оценка до справедлива стойност	3	13
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения	169	7
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения	<u>153</u>	<u>-</u>
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	16	7
Приходи от излишъци на материални запаси	4	5
Отписани задължения	44	54
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	4	4
Други	30	21
Общо	<u>101</u>	<u>95</u>

19. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Разходи за материали	1596	1101
Разходи за външни услуги	1777	3925
Разходи за персонала	1011	1178
Разходи за амортизации	170	180
Други разходи	121	159
Балансова стойност на продадени стоки стрителни материали	2	35
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	<u>175</u>	<u>49</u>
Общо	<u>4852</u>	<u>6 627</u>

Включени в себестойност на продажбите

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Амортизация	141	160
Разходи за персонала	760	877
Материали за СМР по обекти	878	726
Материали за производство	488	74
Горива, резервни части	172	249
Ел.енергия и вода	14	16
Други разходи за материали	12	8
Разходи за подизпълнители на СМР	1398	3 755
Транспортни услуги и услуги със строителна механизация	21	7
Абонаментно поддържане	3	3
Консултантски услуги	5	7
Текущ ремонт	35	35
Данък МПС и винетки	15	16
Местни данъци и такси	11	10
Застраховки	14	14

кострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018

година

Охрана	18	19
Наем	197	-
Други разходи за услуги	5	4
Командировки	-	7
Обезценка на продукция	18	-
Други разходи	6	14
Балансова стойност на продадени стоки и материали	2	35
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	175	49
Общо	<u>4 388</u>	<u>6085</u>

Включени в общи и административни разходи

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Разходи за персонала	251	301
Амортизация	29	20
Материали за поддръжка и консумативи	19	9
Канцеларски материали	2	3
Ел.енергия и вода	5	9
Горива	6	6
Консултантски и правни услуги	14	8
Такси за текущо обслужване на банкови сметки	1	1
Местни данъци и такси	3	3
Съобщителни услуги	5	6
Застраховки	5	14
Поддръжка и ремонт	23	18
Други разходи външни услуги	3	2
Командировки	2	1
Разходи за обезценка – начислени/възстановени	(78)	(3)
Начислена обезценка	49	-
Отписани вземания	109	74
Обезщетения и неустойки	3	12
Липси и брак	10	21
Други разходи	3	37
	<u>464</u>	<u>542</u>

20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	765	882
Възнаграждения на управленския персонал	59	49
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	162	175
Обезщетения при пенсиониране – начислени (освободени)	11	32
Начислени суми за неизползвани отпуски	6	23
Начислени суми за осигуровки върху отпуски	1	5
Граждански договори	7	12
Общо	<u>1011</u>	<u>1178</u>

година

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 2017 година.

21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Разходи за лихви по договори за финансов лизинг	2	2
Разходи за лихви по заеми	1	5
Разходи за банкови такси по заеми	1	2
Обезценка на инвестиции	-	-
Общо	<u>4</u>	<u>9</u>

22. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ - 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 всеобхватния доход	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	46	323
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	(5)	(33)
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(3)	(29)
Корекция свързана с обратно проявление от минал период	(1)	-
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	<u>(9)</u>	<u>(62)</u>

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Счетоводна печалба/загуба за годината	22	352
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2016 г.: 10%)	(9)	(37)
Свързани със данъчно непризнати суми	-	(25)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	<u>(13)</u>	<u>(62)</u>

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменени е за сметка на печалба и загуби	От продажбе на Дъщерно предприя тие Украйна 2018	Ефект от първонач ално прилаган е на МСФО	временна разлика	данък
	31.12.2018 BGN'000	31.12.2018 BGN'000	2018 BGN'000	BGN'000	2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Провизии за пенсиониране	(85)	9	2	-	-	(72)	7

година

Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	Данък	Изменени е за сметка на печалби и загуби	От продажбе на Дъщерно предприя тие Украйна 2018 BGN'000	Ефект от първонач ално прилаган е на МСФО 2018 BGN'000	временна разлика 31.12.2017 BGN'000	данък 31.12.2017 BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	3895	(389)	10	33		4315	(432)
Преоценъчни резерви	1065	(106)	(39)	33		1455	(145)
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	320	(32)	-			317	(32)
Преоценъчни резерви	222	(22)	-			222	(22)
Общо	4215	(421)	10	33		4632	(464)
	2972	(295)	(9)	33	80	3982	(399)

Следните предприятия са свързани лица за Групата за 2018 и 2017 година:

45

кострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018

година

Фохар АД
Хемус Турист АД
Бряст Д АД

Под общ контрол – до 16.01.2017 г.
Под общ контрол
Асоциирано предприятие на предприятието - майка

Осъществени са следните сделки:

Продажби на свързани лица

Бялата лагуна АД
Албена АД
Приморско Клуб ЕАД
Тихия кът АД
Еко агро АД
Интерскай АД
Албена тур ЕАД
Общо

2018 BGN '000	2017 BGN '000
2062	250
2046	5875
40	89
-	7
28	6
1	-
-	-
<u>4 177</u>	<u>6 227</u>

Видове продажби на свързани лица

Предоставени услуги -СМР
Продажба на материални запаси
Продажба на имоти, машини и съоръжения
Услуги
Общо

2018 BGN '000	2017 BGN '000
4162	6 217
8	7
-	-
7	3
<u>4 177</u>	<u>6 227</u>

Доставки от свързани лица

Албена АД
Бряст Д АД
Албена Тур ЕАД
Екагро АД
Общо

2018 BGN '000	2017 BGN '000
22	136
1	-
-	-
-	2
<u>23</u>	<u>138</u>

Видове доставки от свързани лица

Доставка на услуги
Доставка на материали
Доставка на ИМС
Общо

2018 BGN '000	2017 BGN '000
18	136
5	13
-	2
<u>23</u>	<u>151</u>

Получени аванси

Бялагата Лагуна ЕАД
Интерскай АД
Приморско клуб ЕАД

2018 BGN '000	2017 BGN '000
6	41
8	8
5	7

година

МЦ Медика Албена АД
Албена АД
Общо

15	15
59	61
<u>93</u>	<u>132</u>

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.2. Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал на групата са както следва:

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Прокурист и Съвет на директорите	59	63
Общо	<u>59</u>	<u>63</u>

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в пояснителни Приложения 8 и 14.

24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни финасови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на групата. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми въведени, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от групата, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено Групата при осъществяване на търговските и операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

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.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Групата към валутния риск

31 декември 2018	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000

Финансови активи

Финансови активи	оценявани	по	1116	1116
амортизирана стойност				

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Финансови активи оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата

	1116	1116
--	------	------

Финансови пасиви

Финансови пасиви оценявани по амортизирана стойност

	470	470
	470	470

31 декември 2017

в USD	в EUR	в български лева	Общо
BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000

Финансови активи

Финансови активи оценявани по амортизирана стойност

1 1950 1951

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Финансови активи оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата

	1	1950	1951
--	---	------	------

Финансови пасиви

Финансови пасиви оценявани по амортизирана стойност

	714	714
	714	714

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 паричните 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. Таблиците по-долу обобщават експозицията на групата към лихвения риск:

При намаление с 0,5 % крайният ефект върху печалбата на групата (преди облагане) би бил реципрочен на посочения по-горе при увеличението.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Групата цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица от и участници в неговия бизнес.

Групата текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. Характерното за него е, че то финансира дейността си основно от собствените си генерирани печалби.

Групата контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми и финансов лизинг“, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал“, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг.

Нивото на задлъжнялост към 31 декември е представено в следващата таблица :

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:	104	122
Задължения към финансови институции	104	122
парични средства и парични еквиваленти	9	11
Нетен дългов капитал	95	111
Общо собствен капитал	5422	6434
Общо капитал	5517	6545
Съотношение на задлъжнялост	2%	2%

25. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване.

Групата прилага три нива на йерархичност, отразяващи важността и значимостта на използваните базисни данни за целите на оценката.

Определяне на справедливата стойност

При определяне на справедливата стойност на активите и пасивите групата прилага следната йерархия в зависимост от използваните изходни данни:

- ☐ Първо ниво: Котировки (некоригирани) налични на активен пазар за идентични активи и пасиви;
- ☐ Второ ниво: Оценъчни техники базирани на наблюдаема информация - директно (цени и котировки) или индиректно (производни от цени и котировки). Тази категория включва активи и пасиви оценявани по котировки на активен пазар за сходни инструменти, котировки на идентични или сходни инструменти търгуеми на неактивен пазар или други оценъчни техники, при които изходните данни се основават на общодостъпна наблюдаема пазарна

информация.

□ **Трето ниво:** Оценъчни техники базирани на значителна ненаблюдаема информация. Тази категория включва всички активи и пасиви, чиято оценка не е базирана на налична, регулярно достъпна и наблюдаема информация, като параметрите основаващи се на ненаблюдаема информация имат превес.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания, задължения и депозитите, групата очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така, голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в отчета за финансовото състояние по пазарна стойност (предоставени банкови депозити), поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на отчетната им стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от групата финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност в зависимост от техният характер и матуритет.

Справедлива стойност на сгради от имоти, машини и съоръжения

В Групата е прието преоценката на сградите до тяхната справедлива стойност да се извършва обичайно на 5 годишен период от независими лицензирани оценители. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може да се извършва по-често.

Последната оценка до справедлива стойност (*Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности*) на сградите, отчитани в състава на ИМС е отчетена към 31.12.2015 година на база на оценката, извършена от лицензирани оценители Янка Димитрова и Стефка Мавродиева със Сертификати № 100100263 от 14.12.2009г. и № 700100002 от 14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България. Използваните оценъчни подходи и методи при оценката са: Метод на възстановителната (вещната) стойност /с тежест 40%/ на база публикувани в специализирани издания и наръчници средни цени на 1 кв.м. застроена площ и Метод на приходната стойност /с тежест 60%/ на база очаквана бъдеща доходност от имота при отдаването му под наем. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удръжки. Приложени средни величини на ненаблюдаеми входящи данни – средна цена на 1 кв.м. застроена площ 369 лв., средна стойност на наема на квадратен метър от 1 до 60 лв., дисконтов фактор – 17% и допълнителен отбив за неликвиден пазар – 5%.

Преоценената стойност на сградите е докладвана в Приложение 3.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти подлежи на преглед и оценка в края на всеки отчетен период и на датата на трансфера им от имоти в употреба в инвестиционни имоти, поради промяна на използването.

Последната оценка до справедлива стойност (*Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности*) на инвестиционните имоти е отчетена към 31.12.2017 година на база на оценката, извършена от лицензирани оценители Янка Димитрова и Стефка Мавродиева със Сертификати № 100100263 от 14.12.2009г. и № 700100002 от

14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България. Използваните оценъчни подходи и методи при оценката са:

- За земеделски земи – Метод на пазарните аналози с тежест 75%, като е извършено сравнение на извършени и оферирни продажби на сходни имоти. Използваните входящи данни са средна цена на 1 дка земя, коригирана с коефициенти за специфични особености на имота и способност за пазарна реализация и Метод на приходната стойност с тежест 25% - приложени средни величини на входящи данни – норма на капитализация 5-8 % , годишна рента от 1 дка земя – 90 лева, очакван годишен ръст – сведен до 2%.
- За сградите, представляващи бунгала в почивна база гр. Балчик - Метод на възстановителната (вещната) стойност /с тежест 50%/ на база публикувани в специализирани издания и наръчници средни цени на 1 кв.м. застроена площ и Метод на приходната стойност /с тежест 50%/ на база очаквана бъдеща доходност от имота при отдаването му под наем. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удръжки. Прилежащите терени на почивната база са оценени по метода на пазарните аналози.

Преоценената стойност на инвестиционни имоти е докладвана в Приложение 5.

26. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Предоставени обезпечения

За обезпечаване на банков кредит, предоставен от Сосиете Женерал Експресбанк АД, групата е предоставило ипотека на недвижими имоти, описани в приложение 3.

Съдебни спорове

Групата е завела съдебни дела срещу свои длъжници за вземания от продажби, като стойността на исковете е на обща стойност 2 хил.лв. Срещу Групата няма заведени съдебни искове.

27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние върху финансовото и имущественото състояние на групата.

Консолидиран Доклад за дейността на "Екострой" АД през 2018 година

I. Правен статут

Дружеството майка „Екострой“ АД е Акционерно дружество със 100% частно участие, с 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 31.12.2018г. са:

Основни акционери на Екострой АД	брой акции	процент
Албена АД	43389	67.0
Физически лица	21371	33.0
в т.ч. Михаил Йорданов Стоев	8556	13.2
Данаил Енев Данаилов	2983	4.6
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.5
Димитър Иванов Крайчев	779	1.2
Други физ. лица с капитал под 1%	7445	11.5
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
ДП ЕКОСТРОЙ Измаил Украйна	Украйна	100
Актив сип ЕООД	България	100

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

ДП Екострой Измаил Украйна е учредено на 21.12.2004 г. в Украйна, Одеска област, гр. Измаил, ул. "28 юни", бл. 56 като еднолично дружество с ограничена отговорност с капитал 50 000 щатски долара. Предметът на дейност на предприятието е строителство, проектиране, ремонт и поддръжка на инженерна инфраструктура, туристически услуги, търговия. На 19.03.2018 г. ДП Екострой Измаил Украйна е продадено.

„Актив сип“ ЕООД е учредено през 2000 г., с предмет на дейност – производство и търговия със строителни смеси, бетонови изделия, бой, грундове и др. Регистрираният капитал на дружеството е 100 хиляди лв., разпределени в 100 дяла по 100 лв. всеки.

ЕКОСТРОЙ АД

Дейността на Групата през 2018 година включва операции и сделки по:

- Строителство
- Ремонт и поддържане на инженерна и техническа инфраструктура
- Производство на бетонови смеси, асфалт, бетонови изделия, 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.

Съветът на директорите се състои от:

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав:

Албена АД, чрез представителя си Здравка Тодорова Иванова,

Недялка Петрова Великова-Демирева- председател,

Светлана Костадинова Димова – член.

Дружеството майка се представлява колективно от всички ченове на Съвета на директорите или само от Прокуриста.

От 10.05.2017 г. Прокурист е Велико Иванов Великов.

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

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

- През 2018 година "Екострой" АД не е предобивало собствени акции чрез обратно изкупуване.
- През изминалата 2018 година членовете на Съвета на директорите на Дружеството са получили възнаграждения в размер на обща стойност 15 хил.лева.
- Недялка Петрова Великова-Демирева участва в търговско дружество като неограничено отговорен съдружник в "АВА" ЕООД. Здравка Тодорова Иванова и Светлана Костадинова Димова не претежават повече от 25% от капитала на други дружества и не участват като неограничено отговорни съдружници в други дтужества.
- Членовете на Съвета на Директорите на "Екострой" АД участват, като членове на съвета и на други дружества, както следва:
- Недялка Петрова Великова-Демирева: "Албена Холдинг" АД, "Албена Тур" ЕАД, "България 29" АД
- Здравка Тодорова Иванова : "Хемустурист" АД
- Светлана Костадинова Димова: Не участва в управлението на други дружества.

ЕКОСТРОЙ АД

II. Анализ на основните финансови показатели на Икономическата група

1. Приходите от обичайната дейност на групата към края на 2018 г. са 4 832 хил. лв. и са формирани както следва:

Приходи от обичайната дейност	2017 отчет хил.лева	% на отн. дял 2017	2017 отчет хил.лева	% на отн. дял 2016
СМР	4417	91,42	6 668	96,73
Продажба на бои и строит. смеси	206	4,26	19	0,28
Бетонов възел	131	2,70	68	0,99
Бетонови изделия	37	0,77	56	0,81
Асфалтова база	-	-	6	0,09
Строителна борса	17	0,35	38	0,55
Други приходи	24	0,50	38	0,55
Общо	4 832	100.00	6 893	100.00

За сравнение приходите през предходната 2017 година са 6 893 хил. лева. *Намалението на приходите от оперативната дейност за 2018 год. е с 2 061 хил. лева.*

Поради естеството на договорите в края на отчетната година групата има незавършено производство от СМР в размер на 29 хил. лв. Този обем работа ще бъде актуван и фактуриран през 2019 година. За сравнение с края на предходната 2017 година това незавършено производство е намаляло с 188 хил. лева.

Приходите от извършени СМР за Албена АД и свързаните с нея дружества през 2018 г. са в размер на 4162 хил. лева, или това са 94% от всички приходи от СМР на дружеството. За сравнение през предходната 2017г. приходите от СМР за Албена АД и свързаните с нея дружества са 6 217 хил. лева, или 94% от приходите от СМР на фирмата.

Строителните обекти, по които се работи към края на 2018 г., не са актувани и за тях има отчетени разходи, оставащи в незавършено производство са както следва:

	(хил.лв)
Ремонт на вила 1 в Тихия кът	2
Събаряне на ресторант Амелия	8
Ремонт съблекални и басейни в хотел Добруджа	19
Всичко:	29

2. Разходи за обичайната дейност на Икономическата група

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

N:	Наименование на разходите	Текущ период		Предходен период	
		Стойност	%	Стойност	%
1	Разходи за материали	1596	32,89	1 101	16,61

ЕКОСТРОЙ АД

2	Разходи за външни услуги	1777	36,62	3 925	59,23
3	Разходи за амортизации	170	3,50	180	2,72
4	Разходи за персонала	1 011	20,84	1 178	17,77
6	Други разходи	121	2,49	159	2,40
7	Балансова стойност на продад. активи	2	0,05	35	0,53
8	Намаление на незавършеното производство и запасите от продукция	175	3,61	49	0,74
	ОБЩО РАЗХОДИ	4 852	100%	6 627	100%

Прави впечатление, че в общата структура на разходите има намаление на относителния дял на разходите за външни услуги с 22,61 %, а при разходите за материали-увеличение с 16,28 %. Относителният дял на разходите за заплати и осигуровки през отчетната година спрямо предходната се е намалил с 3,07 %, Наблюдава се намаление в относителния дял на балансова стойност на продадените активи – с 0,48%. Относителният дял на другите разходи се е запазил.

2.1. Разходите за материали през текущата година са на обща стойност 1596 хил.лв. и са се увеличили с 495 хил. лв. спрямо 2017 г.

Най-голям дял в разходите за материали имат разходите за материали за обекти – СМР в размер на 878 хил. лева, разходите за материали за производство - бетонов възел и асфалтова база в размер на 488 хил.лева и разходите за гориво, смазочни материали и резервни части в размер на 172 хил. лева. Увеличение спрямо предходната година бележат разходите за материали за производство – със 414 хил. лв. Намалението при разходите за горива, смазочни материали и резервни части е с 77 хил.лв. спрямо предходната година. При разходите за ел. енергия и вода увеличението е с 6 хил. лева.

2.2. Разходите за външни услуги през настоящата година са на обща стойност 1777 хил. лева при 3925 хил. лева за 2017 година, намалението им е с 2 148 хил. лева.

Най-голям дял в разходите за външни услуги имат разходите за външни услуги за СМР, включително за подизпълнители по обекти. През 2018 г. са отчетени такива разходи в размер на 1398 хил. лева като те са намалели с 2 357 хил. лева в сравнение с 2017 г. или близо два пъти.

Разходите за абонаментно подържане и разходите за застраховки, пътен данък, данък МПС са почти същите.

2.3. Разходите за възнаграждения и осигуровки са в размер на 1 011 хил. лева, като са начислени и 163 хил. лева социални осигуровки и надбавки. Възнагражденията през 2017г. са в размер на 1178 хил. лева, а разходите за осигуровки са 180 хил. лева.

Разходите за възнаграждения се разпределят както следва:

Видове възнаграждения:	2018г.	2017г.	2016г.
Начислени възнаграждения за работници и служители	765	882	739
Възнаграждения по договор за управление	44	36	15
Начислени възнаграждения СД	15	13	13
Провизии за неизп. отп., акт. Оп., гр. Договори и	24	67	31

хил.лева

ЕКОСТРОЙ АД

обезщетения			
Общо		848	998
			798

Средносписъчния състав на групата за 2018 г. е 56 души, а средномесечната работна заплата е 1138 лева. Средносписъчния състав на групата за 2017 г. е 72 души, а средномесечната работна заплата е 1020 лева.

2.4. Разходите за амортизации са в размер на 170 хил. лева. Спрямо 2017 г. се наблюдава намаление на тези разходи с 10 хил. лева.

2.5. Суми с корективен характер

2.5.1) Балансова стойност на продадените активи. Формираните през 2018 г. разходи в размер на 2 хил. лева са от продажба на стоки в размер на 2 хил. лева. Формираните през 2017 г. разходи в размер на 35 хил. лева са от продажба на стоки в размер на 7 хил. лева и на материали в размер на 28 хил. лева.

2.6. Други разходи – 121 хил. лв.

Формирани са основно от разходи за командировки, провизии, обезценки, представителни разходи и съпътстващи ги данъци, в това число 109 хил. лева-отписана гаранция.

2.7. Финансовите разходи са на обща стойност 4 хил. лева и са основно от лихви по кредити и банкови такси.

III. Финансов резултат от оперативната дейност

Финансовият резултат от оперативната дейност на групата за 2018 г. преди облагане с данъци е печалба в размер на 22 хил. лева, а нетната печалба за годината е 13 хил. лева. За сравнение през 2017 година е отчетена печалба преди облагане с данъци в размер на 352 хил. лева, а нетна печалба за 2017 година е 290 хил. лева.

№	ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ В ХИЛ.ЛВ	2018г.	2017г.
1	Приходи от продажби	4832	6 893
	Продукция	4 791	6 817
	Стоки	17	38
	Услуги	24	38
2	Други приходи	101	95
3	ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	4 933	6 988
4	ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(4911)	(6636)
5	ДЯЛ ОТ РЕЗУЛТАТА НА АСОЦ. ПРЕДПРИЯТИЯ	-	-
6	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	22	352
7	РАЗХОДИ ЗА ДАНЫЦИ	(9)	(62)
8	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ СЛЕД ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	13	290

ЕКОСТРОЙ АД

9	СУМА НА АКТИВИТЕ	6538	8116
10	СОБСТВЕН КАПИТАЛ	5422	6434
11	РЕНТАБИЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА 6/1	0.46	5.11
12	ЧИСТА РЕНТАБИЛНОСТ 8/1	0.27	4.21
13	РЕНТАБИЛНОСТ НА РАЗХОДИТЕ 6/4	0,45	5,30

IV. СИСТЕМАТИЧНИ И НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Осъществявайки дейността си всяка Икономическа групата 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 дружеството 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, дружеството 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.

ЕКОСТРОЙ АД

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 паричните 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

Групата 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 • производство на бетон • търговия със строителни материали • автотранспорт
Клиенти	• Бялата лагуна АД • Албена АД • Тихия кът АД • Община Добричка
Пазарен обхват	Обхватът на пазара включва: • Корпоративни клиенти • Разпоредители с бюджетни средства В бъдеще: • Корпоративни клиенти • Разпоредители с бюджетни средства • Поддържане на изградена търговска мрежа

ЕКОСТРОЙ АД

Производствени мощности:	• Бетонов възел • Асфалтосмесител ДС-117 • 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;
- Резервационна система;
- 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 дружеството;
- Принцип на съвместяване на длъжности;

Социална политика

- Насърчаване на социалния статус на работещите в дружеството;
- Подобряване условията на труд;

ЕКОСТРОЙ АД

- 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.

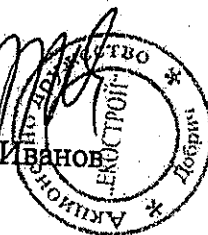
Инвестиционна политика

- стратегически хоризонт на инвестициите;
- модернизиране и степен на обновяване на материалната базата;

09.04.2019 г.

Прокурист:

инж. Велико Иванов



**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 2018 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 и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2018 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 Етичния кодекс на професионалните счетоводители 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 Комют“ 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

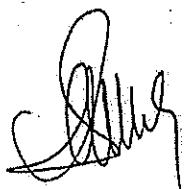
Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност 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.
 - достигаем 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,



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

Дружество за одит и консултации ООД

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

15 април 2019 година



Дружество за одит и консултации ООД
София 1606, ул. "Лайош Кошут" 33, тел. 02/ 952 19 81, тел./факс 02/ 951 57 83