

ПРИЛОЖЕНИЕ

към годишния финансов отчет за 2020 година

на ДК-ДОМОСТРОЕНЕ АД

гр. БУРГАС

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Правен статут

1. Правна форма
2. Капитал и собственици

II. Предмет на дейност

III. База за изготвяне на годишния финансов отчет

1. Основни положения
2. Отчетна валута
3. Счетоводни принципи
4. База за оценяване
5. Операции в чуждестранна валута

IV. Прилагана счетоводна политика

1. Дълготрайни нематериални активи
2. Дълготрайни материални активи
3. Инвестиционни имоти
4. Инвестиции
5. Свързани лица
6. Финансови рискове и финансови инструменти
7. Стоково-материални запаси
8. Търговски и други вземания
9. Пари и парични еквиваленти
10. Обезценка на активи
11. Данъци от печалбата
12. Провизии, условни задължения и условни активи
13. Доходи на персонала

14. Лизинг
15. Търговски и други задължения
16. Приходи
17. Промени в приблизителните счетоводни стойности
18. Фундаментални грешки
19. Промени в счетоводната политика
20. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

V. Пояснителни бележки към финансовия отчет

1. Дълготрайни нематериални активи
2. Дълготрайни материални активи
3. Инвестиционни имоти
4. Инвестиции
5. Свързани лица и сделки с тях
6. Стоково-материални запаси
7. Търговски и други вземания
8. Лизинг (предприятието като лизингодател)
9. Пари и парични еквиваленти
10. Разходи за бъдещи периоди
11. Капитал
12. Провизии за пенсии и други подобни задължения
13. Временни разлики и отсрочени данъчни пасиви (провизии за данъци)
14. Задължения
15. Разходи
16. Данъци от печалбата
17. Приходи
18. Условни вземания и задължения
19. Събития след датата на баланса

I. ПРАВЕН СТАТУТ

1. Правна форма

ДК-Домостроене АД (Дружеството) е регистрирано в Бургаски окръжен съд по фирмено дело № 2627 през 1997 г.

Вписано е в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 102148397

Предприятието е със седалище и адрес на управление:

гр. Бургас, община Бургас, ул. „Генерал Владимир Вазов“ № 11.

2. Капитал и собственици

Дружеството е: **100 %** - частна собственост;

Регистрираният **основен капитал** на дружеството е разделен на акции, както следва:

Броят на регистрираните акции е 520 500.

Номиналната стойност на една акция е 1 лев.

Сумата на внесенния капитал (брой на платените акции) е 521 хил.лв.

През 2020 г. няма промяна в сумата на регистрирания капитал.

През 2020 г в състава на акционерите не са настъпили промени.

3. Ръководство

Управителният орган на Дружеството е Общото събрание на акционерите.

Съвета на директорите е в състав:

1. Неделчо Георгиев – Председател;

2. Александър Чаушев – член;

3. Мартин Ганев - член

Изпълнителен директор на Дружеството е Неделчо Георгиев.

Секретар на Дружеството е Асен Найденов

Дружеството се представлява от Неделчо Георгиев.

II. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Регистрираният предмет на дейност е: проектиране, внедряване, инвестиране на ниско и високо строителство, производство на стоманобетонни конструкции и изделия, изграждане на жилища, промишлени, селско - стопанство, културно - битови и комунални нужди в страната и чужбина, лизингова дейност, спедиционна дейност, търговско представителство, внос, износ, реекспорт, бартерни сделки, търговия на едро и дребно, представителство и посредничество, хотелиерство и ресторантьорство, реконструкция и модернизация на търговски и други обекти, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

Основната дейност на Дружеството включва: Производство на изделия от бетон и стомана, производство на бетонови разтвори и други.

III. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Основни положения

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС).

2. Отчетна валута

Финансовия отчет е изготвен и представен в Български лева, закръглени до хиляда, освен, ако изрично не е упоменато друго.

3. Счетоводни принципи

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципите:

- действащо предприятие;
- последователност на представянето и сравнителна информация;
- предпазливост;
- начисляване;
- независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс;
- същественост;
- компенсиране;
- предимство на съдържанието пред формата;
- оценяването на позициите, които са признати във финансовите отчети, се извършва по цена на придобиване, която може да е покупна цена или себестойност или по друг метод, когато това се изисква в приложимите счетоводни стандарти.

4. База за оценяване

Базата за оценяване на дълготрайните материални, нематериални активи и инвестиционни имоти, използвана при изготвянето на финансовия отчет е цена на придобиване.

Базата за оценяване на стоково-материалните запаси е по-ниската от цената на придобиване, съответно себестойността и тяхната нетната реализируема стойност. Нетна реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените необходими разходи за завършване на производствения цикъл и тези, необходими за осъществяване на продажбата.

5. Операции с чуждестранна валута

За операциите в чуждестранна валута, левовата им равностойност се определя, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централният курс на Българска народна банка към датата на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат във финансовия резултат за периода.

IV. ПРИЛАГАНА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. Дълготрайни нематериални активи (нетекущи (дълготрайни) активи)

1.1. Като дълготрайни нематериални активи в Дружеството се признават придобитите и контролирани от предприятието установими нефинансови ресурси, които нямат физическа субстанция, са със съществено значение при употребата им и от използването им се очакват икономически изгоди.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700 лева се капитализират.

1.2. Първоначално всеки дълготраен нематериален актив се оценява, както следва:

а) При доставка от външен доставчик – по цена на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.

Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане на твърда база, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

б) Първоначалната оценка на създаден в предприятието нематериален актив се определя по начин, идентичен на възприетия за определяне на себестойността на произведената продукция в предприятието и представлява сборът от разходите, извършени до момента, в който нематериалният актив за пръв път е постигнал критериите за признаване.

в) Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на безвъзмездна сделка, се определя по справедливата му стойност.

г) Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Устава, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица.

д) По справедливата стойност на получения актив – при замяна или частична замяна срещу несходен недълготраен материален актив или други активи;

е) Първоначалната оценка на нематериален актив, придобит и признат в бизнескомбинация е неговата справедлива стойност в деня на придобиването.

1.3. Последващите разходи по дълготрайните нематериални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи, в т.ч. и за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност, се признават за разход в периода, през който са направени.

Разходите за усъвършенстване, т.е. тези, които водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив се отразяват като увеличение на балансовата му стойност (или като отделен нематериален актив).

1.4. Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните активи. при съответната норма на амортизация.

Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

2. Дълготрайни материални активи (нетекущи (дълготрайни) активи)

2.1. Като дълготрайни материални активи в Дружеството се третират и признават придобитите и притежавани от Дружеството установими нефинансови ресурси, които се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период, имат натурално-веществена форма и се използват за производството и/или доставката/ продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700 лева се капитализират.

2.2. Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по цена на придобиване, която се определя, както следва:

а) По цената на придобиване - покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

б) Себестойност - когато са създадени в предприятието (направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи).

в) Справедлива стойност - когато са получени в резултат на безвъзмездна сделка.

г) По оценката му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Устава, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица, плюс всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

д) По справедливата стойност на получения актив – при замяна или частична замяна срещу несходен дълготраен материален актив или други активи.

е) По балансова стойност на отдадения актив – при замяна на подобен актив, който има сходна употреба в същата сфера на стопанската дейност и сходна справедлива стойност.

2.3. Последващите разходи по дълготрайните материални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

2.4. След първоначалното признаване като актив всеки дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

2.5. Временното извеждане от употреба на дълготрайните материални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца.

За периода на консервация на активите не се начислява амортизация.

Към консервация на дълготрайни материални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

2.6. Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните активи при съответната норма на амортизация.

Земята и временно изведените от употреба активи за период по-дълъг от 12 месеца не се амортизират.

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

3. Инвестиционни имоти

3.1. Като инвестиционни имоти в Дружеството се третират и признават активи (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по отношение на които се обективира превишение на генерирането на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, което ги отличава от имотите, ползвани от предприятието и от имотите, държани за продажба в хода на обичайната икономическа дейност.

В случаите, в които даден инвестиционен имот включва част, предназначена за генерирането на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала и част, предназначена за ползване в дейността и не е налице възможност тези части с различно предназначение да се отчитат поотделно, целият актив се класифицира като инвестиционен или като ползван в дейността съобразно преценка на обстоятелството доколко частта за ползване в дейността е незначителна спрямо предназначението на имота като цяло.

3.2. Първоначално всеки инвестиционен имот се оценява по цена на придобиване, в т.ч. разходите по сделката:

а) При придобиване чрез покупка - цената на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към покупката. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички действителни плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

б) При придобиване чрез строителство по стопански начин – цената на придобиване на датата, на която строителството е завършено.

в) При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот - стойността, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

г) Когато инвестиционният имот е получен в резултат на безвъзмездна сделка – по справедлива стойност.

д) Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Устава, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица, плюс всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

3.3. Последващите разходи по инвестиционни имоти се капитализират, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

3.4. За последващо оценяване на инвестиционните имоти след първоначалното им придобиване се прилага подхода **Модела на цената на придобиване** – след първоначалното им признаване като актив инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Справедливата стойност не може да бъде достоверно измерена и оценена, поради следните причини: спецификата на обектите и липса на активен пазар и други.

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линеен метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните активи.

Земята и временно изведените от употреба активи за период по-дълъг от 12 месеца не се амортизират.

Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

4. Инвестиции

4.1. Дъщерни са предприятията, юридически лица, контролирани от Дружеството. Юридическите лица, които са дъщерни на дъщерното предприятие, също се смятат за дъщерни предприятия.

Контрол съществува, когато контролиращото предприятие притежава властта, директно или индиректно, да управлява финансовата и оперативна политика на друго предприятие (контролирано), в резултат на обстоятелствата:

- притежава мнозинство от гласовете на акционерите или съдружниците в друго предприятие (дъщерно предприятие);
- е акционер или съдружник в дъщерното предприятие и има право да назначава или да освобождава мнозинството на членовете на административното ръководство и/или членовете на управителния или надзорния съвет на друго предприятие (дъщерно предприятие);
- има право да упражнява господстващо влияние върху предприятие (дъщерно предприятие), в което е акционер или съдружник по силата на договор или клауза в учредителния му акт;
- е акционер или съдружник, притежаващ най-малко 20 на сто или повече от правата на глас в друго предприятие, и мнозинството на членовете на административното

ръководство и/или членовете на управителния или надзорния съвет на другото предприятие, които са заемали длъжностите си през последните два отчетни периода и до датата на съставяне на консолидираните финансови отчети, са назначени единствено по силата на упражняване на правата на глас;

- единствено то контролира мнозинството от гласовете на акционерите или съдружниците в това предприятие (дъщерно предприятие) по силата на договор с други акционери или съдружници в предприятието;
- има правомощията да упражнява или действително да упражнява доминиращо влияние или контрол върху дъщерното предприятие;
- предприятието майка и дъщерното предприятие се управляват общо от предприятието майка.

В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойността метод, съгласно СС 28 - Отчитане на инвестициите в асоциирани предприятия. Инвестицията се отчита по себестойност (цена на придобиване). Отчита се приход от инвестицията единствено до степента, в която се получават суми при разпределение на натрупаните печалби на предприятието (дивиденди), в което е инвестирано, възникнали след датата на придобиване на инвестицията. Разпределенията, надвишаващи тези печалби, представляват възстановяване на инвестицията и се отчитат като намаление на себестойността ѝ.

5. Свързани лица

5.1. Свързани лица:

Дружеството има отношение на свързано лице с всяко физическо лице или близък член на това лице, което:

- упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се предприятие;
- упражнява значително влияние върху отчитащото се предприятие; или
- е член на ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие или на предприятието майка на отчитащото се предприятие

И/или предприятие / я, за които

- Предприятието и отчитащото се предприятие са членове на една и съща група;
- Едно предприятие е асоциирано или съвместно предприятие на другото предприятие (или асоциирано, или съвместно предприятие на член от група, на която другото предприятие е член).
- И двете предприятия са съвместни предприятия на едно и също трето лице.
- Дадено предприятие е съвместно предприятие на трето предприятие и другото предприятие е асоциирано предприятие на третото предприятие.
- Предприятието представлява план за доходи след напускане на работа в полза на наетите лица на отчитащото се предприятие или на предприятие, свързано с отчитащото се предприятие. Ако отчитащото се предприятие само по себе си представлява такъв план, финансиращите работодатели също са свързани с отчитащото се предприятие.
- Предприятието е контролирано или контролирано съвместно от лице, свързано с отчитащото се предприятие
- Лице, свързано с отчитащото се предприятие, което упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се предприятие, упражнява значително влияние върху предприятието или е член на ключов ръководен персонал на предприятието (или на предприятието майка)

6. Финансови рискове и финансови инструменти

6.1. Финансови рискове и значими финансови рискове от гледна точка на финансовата

стабилност на предприятието:

С оглед дейността на Дружеството са налице предпоставки за определени рискове, които да оказват влияние върху оперативната му дейност. Най-значими финансови рискове, на които е изложено предприятието са:

✓ **Отраслов (секторен) риск:**

Появява се във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологичната обезпеченост, нормативната база, конкурентната среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла. Рискът се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

✓ **Фирмен риск:**

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за Дружеството засяга анализа на продуктите/услугите, които се предлагат от „ДК-Домостроене“ АД, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативно и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

✓ **Финансов риск:**

Финансовият риск на Дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банките и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Управлението на финансовия риск за Дружеството ни е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи /повишаване събираемостта на вземанията/ определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

✓ **Ценови риск:**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определена норма на печалба. Цената, съответно не следва да се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на фирмените продукти/услуги.

Дружеството е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на основната суровина за производство – цимент, желязо, инертни материали. Не е изложено на съществен риск от негативни промени в цените на другите стоки/услуги, обект на неговите операции, защото съгласно договорните отношения с клиентите/доставчиците, те са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара и защото те са специфични и за определен кръг клиенти/доставчици, при които има установени процедури за периодично актуализиране спрямо промените на пазара.

Управлението на ценовия риск за Дружеството изисква периодичен анализ и преговаряне на договорните параметри с клиенти и доставчици съобразно пазарните промени.

✓ Кредитен риск:

Възниква, когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за Дружеството изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансовото състояние, минал опит и други фактори. Кредитната политика на Дружеството има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

✓ Рискове, свързани с продуктите и пазарите:

Този риск се свързва с възможността Дружеството да произвежда продукти / услуги, които не могат да се реализират успешно на съществуващия пазар.

Управлението на риска, свързан с продуктите и пазарите за Дружеството изисква прецизна сегментация и анализ на потенциала на съществуващите пазарни сегменти и при необходимост – проучване на възможностите за диверсифициране на дейността (разработване на нови продукти и услуги за нови пазари).

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Изпълнителния директор и Съвета на директорите.

6.2. Възприета в предприятието политика относно финансовите инструменти:

Покупката на финансов инструмент се признава по метода дата на търгуване. Предприятието признава финансов инструмент (финансовия актив или финансовия пасив) в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

6.2. Класификация

6.2.1. Финансовите активи се класифицират в зависимост от целта на придобиване, както следва:

- Финансови активи, държани за търгуване – бързоликвидни активи, придобити с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърски марж;
- Финансови активи, държани до настъпване на падеж – когато са с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, и по отношение на които намерението на предприятието е да ги запази до настъпване на падежа им;
- Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието – финансовите активи, създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги.
- Обявени за продажба – всички активи, които не могат да бъдат отнесени към останалите групи на финансовите активи.

6.2.2. Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при поемането им.

Финансови пасиви, държани за търгуване – финансови пасиви, поети от предприятието с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърските маржове.

Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж - финансови пасиви, които са с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, и по отношение на които намерението на предприятието е да ги запази до настъпване на падежа им;

Финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието - финансови пасиви, създадени от предприятието посредством директно получаване на пари, стоки или услуги.

6.3. Първоначална оценка

6.3.1. Финансовият актив се зачислява по цена на придобиване, която включва: справедливата стойност на даденото за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансовия инструмент.

6.3.2. Финансовият пасив се зачислява по цена на придобиване, която включва: справедливата стойност на полученото за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансовия инструмент.

6.4. Последваща оценка

6.4.1. Финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, обявени за продажба - по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи.

Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието с фиксиран падеж и недържани за търгуване и инвестиции, държани до настъпване на падеж - по амортизируема стойност чрез използване на метода на ефективната лихва, която стойност се коригира с всякакви отчисления за обезценка и несъбираемост.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

6.4.2. Финансови пасиви, държани за търгуване - по справедлива стойност.

Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж и възникналите първоначално в предприятието - по амортизируема стойност.

6.5. Обезценка

Към датата на финансовия отчет финансовите инструменти се проверяват за обезценка.

Обезценката на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност и класифицирани като финансови активи, държани за търгуване се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи.

Обезценката на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност и класифицирани като финансови активи, обявени за продажба се отчитат като текущи финансови приходи или разходи.

Обезценката на финансовите активи, класифицирани като кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието и държани за търгуване, се отчита като други текущи разходи.

Възстановяването на загуба от обезценка се отчита като други текущи приходи.

В съответствие с утвърдената политика дружеството предоставя на клиентите си кредитен период, индивидуален за всеки клиент по преценка на ръководството. Дружеството обезценява напълно всички вземания, които са просрочени с повече от 360 дни, тъй като историческият опит е показал, че такива вземания по принцип не са възстановими.

Обезценката на финансовите активи, отчитани по амортизируема стойност се отчита като финансов разход.

6.6. Отписване на финансови инструменти.

Предприятието отписва изцяло или частично финансовите си инструменти (включително произтичащите от обезпечения) единствено когато договорените права или задължения по тях бъдат погасени. Последното е налице при: реализиране на правата или уреждане на задълженията; отказ от правата или отменяне на задълженията; изтичане на срока за реализиране на правата или за уреждане на задълженията.

7. Стоково-материални запаси

Базата за оценяване на стоково-материалните запаси е по-ниската от доставната и

нетната реализируема стойност.

Доставната стойност представлява сумата от всички разходи по закупуването и преработката, както и от други разходи, направени във връзка с доставянето на стоково-материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние (материали, продукция, стоки, незавършено производство и др.). В разходите по закупуване не се включват: складовите разходи за съхраняване на материалните запаси; административните разходи; финансовите разходи, разходи от извънредно естество. Тези разходи се отчитат като текущи разходи за периода, през който са извършени. Разходите за преработка включват: разходите, пряко свързани с произвежданите продукти и систематично начисляваните постоянни и променливи общопроизводствени разходи, които се правят в процеса на производството.

Нетната реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените необходими разходи за завършване на производствения цикъл и тези, необходими за осъществяване на продажбата. В края на отчетния период се прави оценка на нетната реализируема стойност на стоково-материалните запаси. Когато отчетната стойност на стоково-материалните запаси е по-висока от нетната реализируема стойност, тя се намалява до размера на нетната реализируема стойност. Намалението се отчита като други текущи разходи. За всеки следващ отчетен период се прави нова оценка на нетната реализируема стойност. Когато условията, довели до снижаване стойността на стоково-материалните запаси, вече не са налице, предприема се увеличение, което не може да превишава стойността на стоково-материалните запаси, която те са имали преди намалението. Възстановяването изцяло или частично на предишното намаление на отчетната стойност се отчита като увеличение на стойността на съответните стоково-материални запаси и като други текущи приходи.

Прилаганият метод за отписване на стоково-материалните запаси при тяхното потребление е:

Препоръчителен подход - стоково-материалните запаси се отписват по метода на конкретно определената стойност, когато тяхното потребление засяга конкретни партии производства, проекти или клиенти.

Когато няма условия за прилагане на метода на конкретно определената стойност се прилага един от следните методи:

- а) Първа входяща - първа изходяща (FIFO) стойност, съгласно приложимия СС2
- б) Среднопретеглена стойност съгласно приложимия СС2. Средната стойност се изчислява след всяко постъпление на ежемесечна база.

Възприетата база за разпределение на постоянните общопроизводствени разходи е приходите от продажба на продукция.

8. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка (виж оповестяване на финансови инструменти).

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични наличности и средства по разплащателни сметки в банки.

10. Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на ДК-Домостроене АД, с изключение на стоково-материалните запаси, активите, произтичащи от доходи на персонала, финансовите активи, включени в обхвата на СС 32 „Финансови инструменти“, и отсрочени данъчни активи, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, с цел да се идентифицира наличието или не на признаци за обезценка.

В случай, че се установи наличие на признаци за обезценка се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Загуба от обезценка се признава винаги и единствено в случай, че балансовата (преносна) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. В този случай балансовата стойност на актива се намаля чрез отразяването като текущ разход за дейността на загуба от обезценка до размера на неговата възстановима стойност.

При обезценка на дълготраен материален или нематериален актив, за който е създаден резерв от последваща оценка, загубата от обезценка се отразява в намаление на този резерв. Ако загубата от обезценка е по-голяма от създадения резерв, превишението се отразява като текущ разход за дейността.

Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка и само, когато загубата от обезценка през предходни периоди е била отчетена като текущ разход и до размера на този разход.

11. Данъци от печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за приходите и разходите - като задължение към бюджета и намаление на счетоводната печалба или увеличение на счетоводната загуба за периода, с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала. Текущите и отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал, когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато през същия или различен отчетен период директно в собствения капитал.

Текущият данък е сумата на данъците от печалбата, които са определени като дължими (възстановими) по отношение на данъчната печалба (загуба) за периода, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години. Текущите данъци от печалбата за текущия и предходни данъчни периоди се признават като пасив до размера, до който не са платени. Ако вече платените данъци от печалбата за текущия и предходни периоди надвишават дължимата сума за тези периоди, превишението се признава като актив.

Отсроченият данък се начислява като се прилага балансовия метод и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели. Размерът на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Непризнатите активи по отсрочени данъци и балансовата стойност на признатите активи по отсрочени данъци се преразглеждат към датата на всеки финансов отчет, за да се прецени отново степента на вероятност да има достатъчни бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит.

Пасив по отсрочени данъци се признава задължително за всички възникнали облагаеми временни разлики.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се представят компенсирано във финансовия отчет.

12. Провизии, условни задължения и условни активи

12.1. Като провизия в съответствие с изискванията на СС 37 – Провизии, условни задължения и условни активи в дружеството се третира и отчита задължение с неопределена срочност или размер.

Провизията е реално съществуващо задължение на предприятието към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

Провизия се признава в баланса и като текущ разход, когато се обективират следните условия:

а) Като резултат от минали събития към датата на изготвянето на баланса предприятието има текущо:

- правно задължение, произтичащо от: договор - според неговите клаузи; действащото законодателство или друго приложение на закона, или
- конструктивно задължение, произтичащо от действия на предприятието, чрез които: то е показало на други страни (персонал, контрагенти, общество), че ще поеме определени задължения, които има намерение да изпълни или то е приело програма за реструктуриране, която се планира и ръководи от ръководството.

б) има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим паричен поток от ресурси, включващи икономически изгоди;

в) може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението.

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

Към всяка дата на баланса сумите на признатите провизии се преразглеждат и и коригират - 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.

Не се признават провизии, свързани с бъдещи разходи за дейността на предприятието.

12.2. Като условни активи в дружеството се третират възможните активи, възникнали в резултат на минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено единствено от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на предприятието.

Условните активи обикновено възникват от непланирани или други неочаквани събития, които пораждат възможност в предприятието да постъпи поток икономически ползи.

Условните активи не се признават във финансовите отчети. Условен актив се оповестява, когато постъпването на поток икономически ползи е вероятно. Когато обаче реализацията на прихода е практически сигурна, тогава свързаният с нея актив не е условен актив и подлежи на признаване.

12.3. Като условни задължения в се третират:

а) Възможните задължения, произтичащи от минали събития, резултатът от които ще бъде потвърден единствено с настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на предприятието.

б) Настоящи задължения, произтичащи от минали събития, които не са признати във финансовия отчет или защото не е налице вероятност погасяването им да доведе до изтичане на икономически ползи, или защото сумата на задължението не може да бъде остойностена достатъчно надеждно.

Условните задължения не се признават във финансовите отчети.

Условното задължение се оповестява, освен ако вероятната необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически ползи, за погасяване на задължението е отдалечена във времето.

Условните задължения се оценяват продължително, за да се определи дали се е появила вероятна необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически ползи. Ако се е появила такава вероятна необходимост за статия, която преди е била третирана като условно задължение, провизията се признава във финансовите отчети за периода, през който е настъпила промяната.

13. Доходи на персонала

В предприятието са реализират и по реда на СС 19 – Доходи на персонала се начисляват суми за доходи на персонала по видове, както следва:

13.1. Краткосрочни доходи на персонала - онези доходи на персонала, които стават напълно изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях.

Предприятието признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

13.2. Доходи при напускане

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, работодателят има задължение за изплащане на обещетения при прекратяване на трудовия договор.

14. Лизинг

14.1. Експлоатационен лизинг

14.1.1. Предприятието като наемодател по договори за експлоатационен лизинг

Плащания по експлоатационен лизинг, по който предприятието е страна - наемодател се признават като постъпления от продажби (наеми) на база линейния метод за времето на продължителност на лизинговия договор.

Предоставените по експлоатационен лизинг активи се водят в счетоводен баланс и им се начислява амортизация (когато те са амортизируеми).

14.1.2. Предприятието като наемател по договори за експлоатационен лизинг

Плащания (начислените наемни вноски) по експлоатационен лизинг, по който предприятието е страна - наемател се признават като разход за външни услуги на база линейния метод за времето на продължителност на лизинговия договор.

Когато в лизингов договор освен наемните плащания (наемът) се предвиждат и допълнителни плащания (ремонти, подобрения, застраховки и други), те се отчитат отделно от наема.

15. Търговски и други задължения

Търговските задължения, лихвените заеми и кредити се отчитат първоначално по цена на придобиване, намалена с присъщите разходи по транзакцията. След първоначалното признаване, лихвените заеми и кредити се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между номинал и размера на падеж се отчита в обема на разходите през периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент (*виж оповестяване на финансови инструменти*).

16. Приходи

Основните източници на приходи за дружеството са приходи от продажба на продукция, на услуги и други приходи (наеми).

Приходът от продажбата на продукция, стоки и други активи се признава, когато значителна част от рисковете и ползите, присъщи на собствеността, се прехвърлят на купувача, налице е икономическа изгода, свързана със сделката по продажбата и направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени.

Приходи от извършени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на услугата към датата на баланса при условие, че резултатът от сделката може да се оцени надеждно. Етапът на завършеност се определя на база: анализ на

свършената работа; съотношение в процент на извършените до момента услуги към обема на услугите, които ще бъдат извършени.

17. Промени в приблизителните счетоводни стойности

При изготвянето на финансовите си отчети предприятието използва приблизителни счетоводни стойности. Използването на разумни приблизителни стойности при изготвянето на финансовите отчети е основно изискване, което осигурява тяхната достоверност.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат текущо.

Промяната на счетоводните оценки се признава, както следва:

- в периода на промяната - ако промяната засяга само този период;
- за периода на промяната и бъдещите периоди - ако промяната засяга и тях
- ефектът върху бъдещи периоди, ако има такъв, се признава, когато тези бъдещи периоди настъпят.

18. Фундаментални грешки

Грешка, свързана с представяне на финансово-счетоводната информация за предходен(ни) период(и) се класифицира като фундаментална по смисъла на приложимия СС 8, когато повлиява съществено на информацията във финансовите отчети за този(тези) период(и).

Възприети критерии за класификация на дадена грешка като фундаментална по смисъла на СС 8 – Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика: 1,5% от нетните приходи от продажби.

За коригиране на фундаментална грешка по смисъла на приложимия СС 8, тъй като повлиява съществено на информацията във финансовите отчети за този(тези) период(и) в предприятието се прилага:

Препоръчителния подход, съгл. приложимия СС 8 фундаменталната грешка, свързана с предходния период, за който се отнася се отчита през текущия период чрез увеличаване (или намаляване) на салдото на неразпределената печалба от минали години (непокрита загуба от минали години - когато намалението на неразпределената печалба е по-голямо от салдото на неразпределената печалба преди намалението).

В годишния финансов отчет сравнителната информация от предходния отчетен период се произчислява.

19. Промени в счетоводната политика

В предприятието не се третира като промяна на счетоводната политика:

- а) приемането на счетоводна политика за събития и сделки, които се различават по същество от случилите се преди това събития или сделки;
- б) приемането на нова счетоводна политика за събития и сделки, които не са се случвали преди това или са били незначителни.

За отразяване на промяната в счетоводната политика се прилага:

Препоръчителния подход, съгл. приложимия СС 8.

Промяната в счетоводната политика се прилага с обратна сила. Всяка корекция вследствие на промяната се отразява като корекция на салдото на неразпределената печалба/непокрита загуба от минали години.

Сравнителната информация се произчислява.

Разликата от произчисляване на разходите за данъци в отчета за приходите и разходите за предходния период се сочи като корекция на неразпределената печалба/непокритата загуба.

Промяната в счетоводната политика се прилага без обратна сила, когато корекцията на салдото на неразпределената печалба от минали години не може да бъде надеждно определено.

20. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Годишния финансов отчет на дружеството подлежи на одобрение за публикуване от страна на Съвета на директорите.

Всички събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет до датата на неговото одобряване за публикуване се класифицират в съответствие със СС 10 – Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет, като:

- коригиращи събития - събития, които доказват условия, съществували на датата на годишния финансов отчет, и
- некоригиращи събития - събития, които са показателни за условия, настъпили след датата на годишния финансов отчет.

V. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Дълготрайни нематериални активи

1.1. Дълготрайните нематериални активи на дружеството включват:

- Програмни продукти и лицензии за ползването им, представени в балансова статия "Програмни продукти и други подобни права и активи".

1.2. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

В хиляди лева	Програмни продукти и лицензии за ползването им	Лицен- зии	Други ДНМА	Общо
Отчетна стойност				
Салдо към 01.01.2019 г.	1	5	1	7
Салдо към 31.12.2019 г.	1	5	1	7
Амортизация				
Салдо към 01.01.2019 г.	1	5	1	7
Салдо към 31.12.2019 г.	1	5	1	7
Балансова стойност към 31.12.2019 г.	0	0	0	0
Отчетна стойност				
Салдо към 01.01.2020 г.	1	5	1	7
Салдо към 31.12.2020 г.	1	5	1	7
Амортизация				
Салдо към 01.01.2020 г.	1	5	1	7
Салдо към 31.12.2020 г.	1	5	1	7
Балансова стойност към 31.12.2020 г.	0	0	0	0

1.3. Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни нематериални активи по групи:

Дълготрайни нематериални активи с нулева балансова стойност	Отчетна стойност (хил.лв.)	
	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Програмни продукти и лицензи за ползването им	1	1
Лицензи и други НМДА	6	6
Общо отчетна стойност:	7	7

2. Дълготрайни материални активи

2.1. Дълготрайните материални активи на дружеството включват:

- Земи, представени в балансова статия "Земи";
- Сгради – производствени и административни, представени в балансова статия "Сгради".;
- Съоръжения, представени в балансова статия "Съоръжения и други";
- Машини и оборудване, представени в балансова статия "Машини, производствено оборудване и апаратура";
- Обзавеждане и трайни активи, представени в балансова статия "Съоръжения и други";
- Транспортни средства, представени в балансова статия "Съоръжения и други";
- Компютърна техника, представени в балансова статия "Съоръжения и други";
- Други материални дълготрайни активи, представени в балансова статия "Съоръжения и други".

2.2. Балансовите стойности на дълготрайните материални активи на предприятието за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

В хиляди лева	Земи	Сгради	Машини	Съоръжения	Транспортни средства	Компютри	Инвентар и други МДА	Активи в процес на изграждане	Общо
Отчетна стойност									
Салдо към									
01.01.2019 г.	1 483	1 961	456	1541	1 523	10	66	11	7051
Новопридобити активи			32		171	2		176	381
Отписани активи					106	2	1	181	290
Салдо към									
31.12.2019 г.	1 483	1 961	488	1 541	1588	10	65	6	7142
Амортизация									
Салдо към									
01.01.2019 г.		1246	312	779	988	7	52		3384
Амортизация за периода		79	51	46	114	1	3		294
Отписани активи					103				103
Салдо към									
31.12.2019 г.		1325	363	825	999	8	55		3575
Балансова стойност към									
31.12.2019 г.	1 483	636	125	716	589	2	10	6	3567
Отчетна стойност									
Салдо към									
01.01.2020 г.	1 483	1961	488	1541	1588	10	65	6	7142
Новопридобити активи			15	15	327	1	7	327	692
Отписани активи	258		12			3	4	333	610
Салдо към									
31.12.2020 г.	1 225	1961	491	1556	1915	8	68	0	7224
Амортизация									
Салдо към									
01.01.2020 г.		1325	363	825	999	8	55		3575
Амортизация за периода		78	58	50	123	3	3		315
Отписани активи			12			4	4		20
Салдо към									
31.12.2020 г.		1403	409	875	1122	7	54		3870
Балансова стойност към									
31.12.2020 г.	1225	558	82	681	793	1	14		3354

2.3. Очаквани средни срокове на полезен живот на дълготрайните материални активи:

Очаквани срокове на полезен живот на дълготрайните материални активи	Средна норма на полезен живот (год.)	
	2020 г.	2019 г.
Сгради	25	25
Машини	4	4
Компютърна техника	2	2
Съоръжения	25	25
Транспортни средства	10	10
Други дълготрайни активи	7	7