

ЕКОСТРОЙ АД

ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 декември 2022

СЪДЪРЖАНИЕ:

ОДИТОРСКИ ДОКЛАД.....	3 стр.
ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022.....	8 стр.
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	13 стр.
ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ДОКАЛД ЗА ДЕЙНОСТТА	48 стр.

ОДИТОРСКИ ДОКЛАД



Приморска®
Одиторска Компания

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Акционерите на
Екострой АД
гр. Добрич

Доклад относно одита на финансовия отчет

Одиторско мнение

Ние извършихме одит на приложения индивидуален годишен финансов отчет на **Екострой АД** (Дружеството), който включва индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 година, индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуален отчет за промените в капитала и индивидуален отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики, представени на страници от 13 до 47.

По наше мнение, индивидуалният годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на одиторско 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 финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на индивидуалния финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на оповестеното в т. 2.5. от Приложението към финансовия отчет: „Към 31 декември 2022 г. дружеството притежава капиталово участие в едно дъщерно дружество, регистрирано в България. В настоящия индивидуален финансов отчет инвестициите в дъщерни

Член на



Russell Bedford

taking you further

- Глобална мрежа от независими фирми за професионални услуги

9002 Варна, ул. Ген. Колев 104, ет. 5, ап. 32
тел: 052 608 874; 608 875, факс: 052 721 444

1000 София, бул. Витоша 36, ет. 4, ап. 8; тел: 02 427 70 22
office@pocompany.com, www.pocompany.com

дружества са представени по цена на придобиване и той не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на приложимите счетоводни стандарти.

Дружеството не изготвя консолидиран финансов отчет, който включва дружеството и неговите дъщерни дружества (заедно групата), тъй като то е дъщерно предприятие на „Албена“ АД, което изготвя консолидиран финансов отчет по МСС, в който групата е напълно консолидирана.“

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2021, е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение относно този отчет на 23 март 2022 година.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

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

Нашето мнение относно финансовия 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 финансовия 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 финансовия 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.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

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

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството 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 Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият 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 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 във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или 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 Дружеството.
- 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 Дружеството 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 във финансовия 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 Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Приморска Одиторска Компания ООД

Илия Илиев 0483
Регистриран одитор
Управител

31 март 2023 година
Варна



ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2022

		31.12.2022	31.12.2021
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4	4 915	5 048
Инвестиционни имоти	6	730	389
Дългосрочни вземания	8	146	140
Общо нетекущи активи		5 791	5 577
Текущи активи			
Материални запаси	9	237	388
Търговски и други вземания	10	809	893
Парични средства	11	262	307
Общо текущи активи		1 308	1 588
Общо активи		7 099	7 165
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Капитал			
Акционерен капитал	12	65	65
Резерви	13	3 051	3 055
Неразпределена печалба		2 921	2 637
Общо капитал		6 037	5 757
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви, нетно	26.3.	401	372
Задължения по лизингови договори	14	165	215
Задължения за планове с дефинирани доходи при пенсиониране	15	43	36
Провизии за гаранционни ремонти	16	15	-
Общо нетекущи пасиви		624	623
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	17	438	785
Общо текущи пасиви		438	785
Общо пасиви		1 062	1 408
Общо капитал и пасиви		7 099	7 165

Прокурист:
Мирела Кадикова Стоянова

Съставител:
Женя Костадинова Костадинова

24 март 2023 г.

Съгласно одиторски доклад:

Одиторско дружество
Приморска Одиторска Компания ООД
Рег. №: 086
Илия Илиев 0483
Регистриран одитор
Управител



Приложението към индивидуалния финансов отчет е неделима част от него.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

за годината, завършваща на 31 декември 2022

		Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Приходи от дейността	18	4 492	3 896
Други приходи от дейността	19	101	183
Общо приходи от дейността		4 593	4 079
Разходи за материали	20	(2 675)	(2 319)
Разходи за външни услуги	21	(432)	(670)
Разходи за персонала	22	(1 159)	(1 058)
Амортизация	4,6	(146)	(144)
Други оперативни разходи	23	(31)	(133)
Всичко (разходи) по икономически елементи		(4 443)	(4 324)
Увеличение/(намаление) на запасите от незавършено производство и продукция		(169)	299
Финансови приходи	24	341	4
Финансови (разходи)	25	(5)	(14)
Всичко финансови приходи (разходи), нетно		336	(10)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		317	44
(Разходи)/ Приходи за данъци върху печалбата	26	(33)	(7)
Нетна печалба (загуба) за периода		284	37
Друг всеобхватен доход:			
Компоненти, които няма да бъдат впоследствие, рекламифицирани в печалбата и загубата			
Актьорски печалби/(загуби)	15	(4)	5
Данъчен ефект върху актьорски печалби/(загуби)		-	-
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данък		(4)	5
Общо всеобхватен доход за периода		280	42
Доход/(загуба) на една акция в лв.	27	4,37	0,57

Прокурист:
Мирела Катинкова-Стоянова

Съставител:
Женя Костадинова-Костадинова

24 март 2023 г.

Съгласно одиторски доклад:

Одиторско дружество
Приморска Одиторска Компания ООД
Per. N: 086
Илия Илиев 0483
Регистриран одитор
Управител



Приложението към индивидуалния финансов отчет е неделима част от него

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за годината, завършваща към 31 декември 2022

Акционерен капитал	Законови и допълнителни резерви	Преоценъчни резерви	Резерв от преоценка на задължения по план за дефинирани доходи (непокрити загуби)	Неразпределени печалби/ (загуби)	Печалба/ (загуба)	Общо капитал
хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2021 г.	65	1 431	1 556	63	2 582	5 715
Печалба за периода	-	-	-	-	37	37
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	5	-	5
Прехвърляне на печалбата	-	-	-	5	37	42
Салдо на 31 декември 2021 г.	65	1 431	1 556	68	18	5 757
Печалба за периода	-	-	-	-	284	284
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-	(4)	-	(4)
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	(4)	284	280
Прехвърляне на печалбата	-	-	-	-	37	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	65	1 431	1 556	64	284	6 037

Прокурист:

Мирела Калиникова Стоянова



Съставител:
Жея Костандинова Костандинова

24 март 2023 г.

Съгласно одиторски доклад:

Одиторско дружество
Приморска Одиторска Компания ООД

Рег. № 086

Илия Илиев 0483

Регистриран одитор

Управител



Приложението към индивидуалния финансов отчет е неделима част от него

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 31 декември 2022

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	307	358
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	4 944	4 561
Плащания на доставчици и други кредитори	(3 516)	(3 288)
Плащания, свързани с персонала	(1 148)	(999)
Плащания за данъци	(247)	(263)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	33	11
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на имоти, машини и съоръжения	(11)	(180)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(11)	(180)
Парични потоци от финансова дейност		
Плащания по финансов лизинг	(66)	(39)
Получени финансираня за текущи разходи	-	158
Банкови такси и комисионни	(1)	(1)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(67)	118
Изменение на наличностите през годината	(45)	(51)
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	-	-
Парични наличности в края на периода	262	307

Прокурист:

Мирела Калинова Стоянова

Съставител:

Женя Костадинова Костадинова

24 март 2023 г.

Съгласно одиторски доклад:

Одиторско дружество

Приморска Одиторска Компания ООД

Reg. N: 086

Илия Илиев 0483

Регистриран одитор

Управител



Приложението към индивидуалния финансов отчет е неделима част от него

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022

1. Учредяване и регистрация. Правен статут и законова рамка.

"Екострой" АД е регистрирано в Добрички окръжен съд по фирмено дело № 1538 от 1995 година със седалище гр. Добрич. Адресът му на управление е ул. „Стоил Войвода“ 30.

Дружеството има едностепенна система на управление. Към датата на изготвянето на настоящия индивидуален финансов отчет дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Недялка Петрова Великова – Председател;
- Здравка Тодорова Иванова – член;
- Кристина Венциславова Богданова - член до 15.03.2022 г.;
- Светослав Пенчев Андонов – член от 15.03.2022 г.;

Дружеството се представлява от всички членове на съвета на директорите или само от Прокуриста. Прокурист е Мирела Калинкова Стоянова.

Дейността на дружеството през 2022 година включва операции и сделки по:

- Предоставяне на ремонтни строително-монтажни услуги;
- Ремонт и поддържане на пътища и пътна инфраструктура;
- Производство на асфалтови смеси;
- Продажба на стоки - строителни материали;
- Извършване на транспортни услуги, услуги със строителна механизация и други услуги;
- Отдаване на активи под наем.

Настоящият индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване от ръководството на дружеството на 24 март 2023 година.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2022 г. се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 1 януари 2016 г. Съгласно този закон търговските дружества в България съставят финансовите си отчети на базата на Националните счетоводни стандарти, приети от Министерския съвет (НСС). Някои изчерпателно изброени в Закона за счетоводството търговски дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Тези търговски дружества, които са приели и прилагат МСС по реда на отменения Закон за счетоводството, могат да продължат с тяхното приложение и в бъдеще, или да направят еднократен преход към НСС. При изготвянето на годишните си финансови отчети за предходните отчетни периоди дружеството е прилагало МСС. Ръководството на дружеството е преценило, че е целесъобразно да продължи с тяхното прилагане в бъдеще. То е част от икономическата група на едно публично търговско дружество, което изготвя своите годишни финансови отчети по реда на МСС. Затова настоящият индивидуален годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Това са стандартите, които са приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 г. на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагане на Международните счетоводни стандарти. Към 31 декември 2022 г. към тях се включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), Тълкуванията на

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет (продължение)

Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО, както последващите изменения и бъдещите стандарти и тълкувания. Съветът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните и значително по-сложните въпроси, които се третира в тях.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

2.2. Нови счетоводни стандарти и разяснения, които все още не са приложени от дружеството

Промените в МСС, които са в сила от 1 януари 2022 г., не са оказали и не се очаква да окажат ефект върху прилаганата счетоводна политика по отношение на изготвяните от дружеството годишни финансови отчети. Освен това ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в годишния си финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или все още неодобрени от Европейския съюз, отнасящи се до прилагането им през 2022 г. и в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му. Подобно изброяване на наименованията на стандарти и на разяснения към тях, които не се прилагат и не се очаква това да стане по отношение на дейността на дружеството, би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на отчетна информация от настоящия финансов отчет.

2.3. Приложима мерна база

Настоящият индивидуален годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък. Всички данни за 2022 и за 2021 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Закръглянето на сумите е извършено на основата на общоприетите изисквания.

2.4. Оценяване по справедлива стойност

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар за дружеството, или при липсата на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, дружеството оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

2.4. Оценяване по справедлива стойност (продължение)

Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели в предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

2.5. Консолидиран финансов отчет

Към 31 декември 2022 г. дружеството притежава капиталово участие в едно дъщерно дружество, регистрирано в България. В настоящия индивидуален финансов отчет инвестициите в дъщерни дружества са представени по цена на придобиване и той не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на приложимите счетоводни стандарти.

Дружеството не изготвя консолидиран финансов отчет, който включва дружеството и неговите дъщерни дружества (заедно групата), тъй като то е дъщерно предприятие на „Албена“ АД, което изготвя консолидиран финансов отчет по МСС, в който групата е напълно консолидирана.

2.6. Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите се осъществява при спазване на принципа на историческата цена.

Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

2.7. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламентираните за приложение МСС, финансовата година приключва към 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни за предходната година. В случай че дружеството е извършило промени в счетоводната си политика, които са приложени ретроспективно или ако е извършило преизчисления, или рекласификации на отделни пера, то представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в отчета за финансовото състояние и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

- а) към края на предходния отчетен период;
- б) към началото на най-ранния сравним период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

2.8. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на индивидуалния годишен финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите, условните активи и пасиви. Настъпилите промени във вече направените приблизителни счетоводни оценки се отразяват за периода, в който са станали известни, както и в бъдещи отчетни периоди, ако се отнасят до тях. Всички приблизителни счетоводни оценки и предположения са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.9. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути, използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. 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 събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството е българският лев.

2.10. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви. От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените ресурси и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.10.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, доколкото сделките на дружеството обичайно са деноминирани в български лева и/или в евро. То не поддържа валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и от еврото.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

2.10. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.10.2. Лихвен риск

В структурата на активите на дружеството лихвоносните активи представляват предоставените заеми, които са с фиксиран лихвен процент. Финансовите инструменти, които потенциално излагат дружеството на лихвен риск, са договорите за финансов лизинг. Тъй като при повечето лизинги договореният лихвен процент е с фиксирана надбавка над Юрибор или с фиксиран лихвен процент, дружеството потенциално е изложено на риск на паричния поток. Ръководството на дружеството не счита, че са налице условия за съществена промяна в договорните лихвени проценти, които да доведат до допълнителни финансови рискове в резултат на ползваните към 31 декември 2022 г. кредити и лизинги.

2.10.3. Ценови риск

Дружеството е изложено на финансови рискове поради промените в цените на строителните услуги и строителните материали, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Дружеството редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от следните фактори – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите, регулаторни режими. Дружеството прилага гъвкава фирмена стратегия с цел поддържане на оптимално ниво на разходите, разширяване на номенклатурата на продуктите и услугите и поддържане на пазарни и конкурентни ценови равнища.

2.10.4. Кредитен риск

Кредитният риск за дружеството се състои от възможността за финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да извърши своите договорни задължения. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в три групи: вземания по предоставени заеми, парични средства (по банкови сметки) и вземания от клиенти, една част от които от свързани лица в рамките на икономическата му група. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска за паричните средства и паричните еквиваленти. Дружеството няма политика да продава с отсрочени плащания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството. Дружеството работи единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Една част от вземанията на дружеството са от свързани лица в икономическата му група, от което ръководството не счита, че следват кредитни рискове.

2.10.5. Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че дружеството може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат изискуеми. 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. Дружеството 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Дружеството е възприело стойностна граница от 500 лв. при определяне на даден актив като дълготраен.

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на сградите е моделът на преоценената стойност по МСС 16 – преоценена стойност, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка. В дружеството 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. 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.

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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. При отписване на преоценените активи натрупаният за тях преоценъчен резерв се прехвърля в увеличение на неразмразените печалби.

Всяка друга позиция от имоти, машини и съоръжения последващо се оценява в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка. Последващите разходи, които водят до подобрение в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Имоти, машини и съоръжения, които са наети по договор за финансов лизинг са представени в отчета за финансовото състояние и се амортизират по начин, по който се амортизират собствените. Тези активи първоначално се оценяват и представят по справедливата им стойност към датата на наемането им. Лихвените разходи се признават в отчета за всеобхватния доход на линейна база съгласно погасителен план.

Преносните стойности на имотите, машините и съоръженията подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна, то последната се коригира до възстановимата. 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, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

3.2. Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи са оценени по цена на придобиване образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

Преносната стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които посочват, че преносната стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

3.3. Амортизация на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

Амортизацията на имотите, машините, съоръженията и нематериалните активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизация не се начислява на земите и на активите в процес на строителство и подобрене, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация. По групи активи са прилагани следните норми, изразени в години полезен живот:

Групи дълготрайни активи	2022 година	2021 година
Сгради	от 6 до 25 години	от 6 до 25 години
Машини, съоръжения и оборудване	от 2 до 25 години	от 2 до 25 години
Транспортни средства	4 години	4 години
Стопански инвентар	7 години	7 години
Софтуер	2 години	2 години

Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности, с цел да провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизационните норми.

3.4. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща и първоначалните разходи по придобиването им.

След първоначалното им признаване, инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност, която се определя от лицензирани оценители с подходяща квалификация.

Към датата на отчета за финансовото състояние, ръководството на дружеството е направило преглед на справедливата стойност на инвестиционните имоти и направената преоценка е отразена в отчета съгласно възприетата счетоводна политика.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

3.5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат чрез себестойността метод, според който участията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Притежаваните от Дружеството инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

3.6. Материални запаси

При тяхната покупка материалните запаси са оценявани по цена на придобиване. Оценката на потреблението им се извършва по метода "средно претеглена стойност". В края на годината те се оценяват по по-ниската между цената на придобиване и нетната им реализируема стойност.

3.7. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всяка договореност, която поражда едновременно финансов актив за едната страна и финансов пасив или капиталов инструмент за другата страна. Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато дружеството стане страна по договорните условия на съответния инструмент.

При първоначалното им признаване финансовите активи/(пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която те възникват, с изключение на финансовите активи/(пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за всеобхватния доход. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. За целите на последващото оценяване, дружеството класифицира през текущия и предходните отчетни периоди финансовите активи и пасиви в следните категории - вземания и предоставени аванси, парични средства и еквиваленти, дългосрочни и краткосрочни пасиви по сключени договорености. Класифицирането в съответната група зависи от целта и срочността, при които е сключен договорът.

(а) Търговски и други вземания

Търговските вземания в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че то няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията. Обезценката се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката се представят в отчета за всеобхватния доход като текущи разходи.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

3.7. Финансови инструменти (продължение)

Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за сметка на тази обезценка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски вземания се извършва през отчета за всеобхватния доход и се отчита като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

(б) Парични средства и еквиваленти

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки, в каса, както и невъзстановените суми в подотчетни лица.

(в) Дългосрочни задължения

Дългосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г.

(г) Краткосрочни задължения

Краткосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г.

3.8. Акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация, и е намален с номиналната стойност на изкупените собствени акции.

3.9. Резерви

Законови резерви

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

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им;
- други източници по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходна година.

Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване капитала.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

3.9. Резерви (продължение)

Допълнителни резерви

Като Допълнителни резерви в отчета за финансовото състояние на дружеството се отразяват резервите формиращи от разпределението на балансовата печалба на дружеството.

Преоценъчен резерв

Преоценъчен резерв е формиран от положителната разлика между балансовата стойност на имоти, машини и съоръжения и техните справедливи стойности към датата на преоценка. Ефектът на отсрочените данъци върху преоценъчния резерв се отразява директно за сметка на този резерв.

Преоценъчният резерв се прехвърля в неразпределената печалба, когато активите са напълно амортизирани или при отписване на актива.

3.10. Задължения към наети лица

(а) Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Дружеството начислява в отчета за всеобхватния доход и превежда дължимите суми по плановете за дефинирани вноски.

(б) Платен годишен отпуск

Дружеството 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.

(в) Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудовия стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години. Дружеството признава като текущ разход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен разход въз основа на оценката на лицензиран актюер.

3.11. Провизии за задължения

Провизии за задължения се начисляват в отчета за всеобхватния доход и се признават в отчета за финансовото състояние, когато дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност икономически ползи да бъдат необходими за покриването му. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци, отразяваща текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и, ако е подходящо, специфичните за задължението рискове.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

3.12. Лизингови договори

Дружеството като лизингополучател

Към датата на сключването Дружеството оценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Дружеството признава право на ползване и съответното лизингово задължение за всички лизингови договори по които е лизингополучател, с изключение за краткосрочните лизинги (със срок от 12 месеца или по-малко) и за лизинги за активи с ниска стойност (такива като таблети, компютри, малък стопански инвентар и телефони). За тези договори Дружеството признава плащанията на наемите като оперативни разходи на линейна база за срока на договора, освен в случаите когато друга база е по-подходяща за периода от време през което се консумират изгодите от наетите активи.

Първоначално лизинговото задължение се оценява по сегашната стойност на лизинговите вноски, които подлежат на плащане към датата на сключване на договора, дисконтирана с лихвения процент, заложен в договора, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, се използва диференциалния лихвен процент на лизингополучателя.

Лизинговите плащания, включени в оценката на пасива по лизинга, обхващат:

- фиксирани плащания (включително фиксирани по същество плащания) минус подлежащите на получаване стимули по лизинга;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност;
- цената на упражняване на опция за покупка, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; и
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на лизингополучателя.

Лизинговото задължение се представя на отделен ред в отчета за финансовото състояние.

Пасивът по лизинга се оценява последващо като се увеличава преносната му стойност, за да отрази лихвата по пасива по лизинга (като се използва метода на ефективния лихвен процент) и се намалява преносната му стойност, за да отрази извършените лизингови плащания.

Дружеството преоценява пасива по лизинга (и прави съответните корекции на свързаното право на ползване) в случаите когато:

- има промяна в срока на лизинговия договор или има промяна в оценката на опция за закупуване на основния актив, направена съобразно събитията и обстоятелствата. В тези случаи се преоценява пасива по лизинга, като се дисконтират коригираните лизингови плащания с коригирани дисконтов процент;
- има промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичаща от промяна в индекс или процент или промяна в сумите, които се очаква да бъдат дължими по гаранции за остатъчна стойност. В тези случаи пасива по лизинга се преоценява като се дисконтират променените лизингови плащания с непроменен дисконтов процент (освен ако промяната в лизинговите плащания произтича от промяна в плаващите лихвени проценти когато се използва коригиран дисконтов процент, който отразява промените в лихвения процент);

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

3.12. Лизингови договори (продължение)

Дружеството като лизингополучател (продължение)

- има изменение в лизингов договор и то не е отчетено като отделен лизинг, в който случай пасивът по лизинга се преоценява за променените условия като се дисконтират коригираните лизингови плащания на база коригирания дисконтов процент към ефективната дата на промяната.

Дружеството не е извършвало такива корекции в текущия период.

Първоначалната оценка на активите с право на ползване включва размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, лизинговите плащания, извършени към или преди началната дата, минус получените стимули по лизинга и всички първоначалните преки разходи. Последващо активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Правото на ползване се амортизира за по-краткия от срока на лизинга или полезния живот на наетия актив. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на този договор или ако в разходите за актива с право на ползване е отразено упражняването на опция за закупуване и Дружеството възнамерява да упражни тази опция, активът с право на ползване се амортизира за срока на полезния му живот. Амортизацията започва да се начислява от началната дата на лизинговия договор.

Активите с право на ползване се представят на отделен ред в отчета за финансовото състояние.

Дружеството прилага МСС 36 за да определи дали за активите с право на ползване има индикации за обезценка, като загубата от обезценка, ако такава съществува, се третира, както е оповестено в бележка 3.1.

Дружеството като лизингодател

Лизинговите договори, по които Дружеството е лизингодател се класифицират като договори за оперативен или за финансов лизинг. Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Всички други договори се класифицират като договори за оперативен лизинг.

Лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг се признават като приход по линейния метод за срока на съответния лизингов договор. Първоначалните преки разходи, извършени във връзка със сключването на договор за оперативен лизинг, се прибавят към преносната стойност на отдадения под наем актив и се признават като разход на линейна база за срока на лизинговия договор.

Сумата на плащанията, дължими от лизингополучателя по финансов договор, се признават като вземане в размер на нетната инвестиция съгласно лизинговия договор. Приходите от финансов лизинг се признават за срока на лизинговия договор според модела на постоянна периодична норма на възвръщаемост от нетната инвестиция в лизинга на Дружеството.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

3.13. Начисляване на приходите и разходите

Приходите се оценяват на основата на плащането, което е договорено с клиентите по съответния договор. Към тази оценка не се включват сумите, които се събират в полза на трети лица. Приходите в чуждестранна валута се оценяват по централния курс на БНБ към датата на начисляването им. Приходите от дейността и разходите за дейността се начисляват, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Начисляването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях, когато за това са налице условия в съответния договор.

3.13.1. Договори за строителство

Когато резултатът от договор за строителство може да бъде надеждно определен, приходите и разходите по договора се начисляват в отчета за всеобхватния доход на етапа на завършеност на договора. Етапът на завършеност се определя чрез оценка на извършената работа. В случай че към края на отчетния период са извършени разходи по незавършен етап, те се представят като незавършено строителство до степента, до която се очаква признаването и фактурирането им на възложителите.

3.13.2. Приходи от продажба на продукция, стоки и услуги

Приходите от продажбата на продукция и стоки се начисляват в отчета за всеобхватния доход, когато значителните рискове и облаги от собствеността са прехвърлени на купувача. Приходите от извършени услуги се начисляват в отчета за всеобхватния доход пропорционално на етапа на завършеност към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя чрез проверка на извършената работа. Не се начисляват приходи, когато съществува значителна несигурност по отношение на получаване на възнаграждението, възстановяване на свързаните разходи, или възможно възражение от страна на възложителя.

3.13.3. Разходи за постигане и изпълнение на договори

Подобни разходи се признават като актив и се амортизират на систематична база, ако те отговарят на определените за това условия, както те са дефинирани в МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*. Такива разходи не се капитализират, ако очакваният период за амортизирането им е до една година.

3.13.4. Приходи от правителствени дарения

Приходите от правителствени дарения свързани с амортизируеми активи се начисляват в отчета за всеобхватния доход пропорционално на начислените за съответния период амортизации на активи, придобити в резултат на дарението, след като всички условия по договора са изпълнени. Правителствените дарения свързани с прихода се признават в отчета за всеобхватния доход, в същите периоди, в които са признати разходите, които компенсират.

3.13.5. Финансови приходи/(разходи)

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се начисляват в отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им. Разходите за лихви, произтичащи от банкови заеми, се изчисляват и начисляват в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент. Финансовите приходи и разходи се представят в отчета за всеобхватния доход компенсирани.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

3.14. Доход на акция

Дружеството представя данни за основни доходи на акция или доходи на акция с намалена стойност за обикновените си акции. Основните доходи на акция се изчисляват като печалбата или загубата, разпределяема към обикновените акционери се раздели на среднопретегления брой на обикновени акции на дружеството през този период.

3.15. Данъчно облагане

Разходът за данъка върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект върху временните данъчни разлики.

Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода, като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/ дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики.

Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в отчета за финансовото състояние и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. За събития, които са отчетени първоначално в капитала и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В отчета за финансовото състояние отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирани, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно българското данъчно законодателство за 2022 и 2021 година Дружеството дължи корпоративен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба. За 2023 година данъчната ставка се запазва в размер на 10 %.

3.16. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към акционерите му в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

3.17. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, дъщерни и асоциирани дружества, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третират като свързани лица.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

3.18. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

В процеса на прилагането на счетоводната политика ръководството на Дружеството извършва преценки, които оказват значителен ефект върху настоящия финансов отчет. Такива преценки по дефиниция рядко са равни на действителните резултати.

В резултат от тяхната същност, те се подлагат на постоянен преглед и актуализация и обобщават историческия опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, които ръководството вярва, че са разумни при съществуващите текущи обстоятелства.

Преценките и предположенията, които носят значителен риск да доведат до съществена корекция в преносните стойности на активите и пасивите през следващата финансова година, са изложени по-долу.

Преоценени стойности на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти

Ръководството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на сградите, които се оценяват по справедлива стойност.

При тази преоценка са приложени следните подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на отделните видове дълготрайни материални активи:

- *Метод на пазарните сравнения* - извежда индикативна стойност като сравнява актива, предмет на оценката, с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация, който се приема с по-голяма тежест, поради естеството на имотите и тяхното настоящо използване;

- *Приходен подход* - извежда индикативна стойност като привежда бъдещите парични потоци към единна текуща капиталова стойност. За прилагане на подхода е необходимо да се определи трайно реализиран чист годишен приход на имота (поземлена рента), който се капитализира, за да се превърне в настояща стойност.

Такива преоценки следва да се извършват достатъчно често, когато има индикации, че справедливата стойност на определен клас активи се е променила съществено.

Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

Ръководството прави анализ и оценка за наличие на индикатори за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема или преустановяване дейността на Дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време, както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен акционерен капитал.

Тестовите и преценките на ръководството за обезценка на инвестициите са направени през призмата на неговите планове и намерения относно бъдещите икономически изгоди, които се очаква да бъдат получени от дъщерните дружества, вкл. търговски и производствен опит, осигуряване на позиции на чуждестранни пазари, очакванията за бъдещи продажби и пр.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

3.18. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност. (продължение)

Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества (продължение)

За целта се разработват варианти на прогнози, чрез които се отчитат различните предположения за рискове, несигурности и вероятности за бъдещата реализация на паричните потоци и доходи от тези инвестиции. Всеки от вариантите се анализират внимателно от ръководството и резултатите от тях се претеглят при изчислението на възстановимата стойност на съответната инвестиция.

Полезен живот на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техния очакван полезен живот и преносни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството.

Обезценка на вземания

Във връзка с приложението за първи път на МСФО 9 Финансови инструменти, Ръководството на Дружеството е използвало натрупания си опит в областта на кредитните загуби като е взело предвид текущите условия и своите прогнози, за да оцени надеждно очакваните кредитни загуби по търговските си вземания.

Лизинг

Определяне на срока на лизинга за договори с опции за подновяване и прекратяване - Дружеството като лизингополучател

Дружеството определя срока на лизинга като неотменимия срок на лизинга, заедно с каквито и да било периоди, обхванати от опция за удължаването му, ако е сигурно в разумна степен, че опцията ще бъде упражнена, или каквито и да било периоди, обхванати от опция за прекратяването на лизинга, ако е сигурно в разумна степен, че опцията няма да бъде упражнена.

Дружеството използва преценка, за да оцени дали е сигурно в разумна степен дали опцията за подновяване или прекратяване на лизинга ще бъде упражнена или не. т.е. Дружеството разглежда всички съществени фактори, които създават икономически стимул за упражняването или на опцията за подновяване, или на опцията за прекратяване. След датата на влизане в сила на договора, Дружеството преоценява срока на лизинга, ако е налице съществено събитие или промяна в обстоятелствата, което е в неговия контрол и засяга способността му да упражни или да не упражни опцията за подновяване или прекратяване (например изграждане на съществени подобрения в нает имот или съществена преработка по спецификации на лизинговия актив).

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

3.18. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност. (продължение)

Определяне на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно.

Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в съответните приложения.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

4. Имоти, машини и съоръжения

	Земя	Сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Транспорт ни средства	Стопански инвентар	Активи в процес на придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:							
Салдо на 1 януари 2022	3,055	1,488	1,514	1,096	24	-	7,177
Постъпили	-	-	-	-	-	12	12
Прехвърлени в група	-	-	8	2	-	(10)	-
Излезли	-	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2022	3,055	1,488	1,522	1,098	24	2	7,189
Натрупана амортизация:							
Салдо на 1 януари 2022	-	63	1,093	952	20	-	2,128
Амортизация за периода	-	62	61	22	1	-	146
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2022	-	125	1,154	974	21	-	2,274
Преносна стойност на 31 декември 2022	3,055	1,363	368	124	3	2	4,915
Преносна стойност на 31 декември 2021	3,055	1,425	420	144	4	-	5,048

Дружеството има сключени лизингови договори за наемане на транспортни средства и машини, използвани в дейността. Сроковете са 5 годишни. Преносната стойност на активите, наети при условията на финансов лизинг към 31 декември 2022 г., е в размер на 353 хил. лв.

Към края на текущия и предходния отчетен период няма ограничения върху правото на собственост на имоти, машини и съоръжения, заложили като обезпечения по задължения или други причини.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)**

5. Нематериални активи

	Програмни продукти
	хил. лв.
Отчетна стойност	
Салдо на 01 януари 2022 година	8
Придобити	-
Излезли	-
Салдо на 31 декември 2022 година	8
Натрупана амортизация	
Салдо на 01 януари 2022 година	8
Амортизация за периода	-
Изписана през периода	-
Салдо на 31 декември 2022 година	8
Преносна стойност към 31 декември 2022	-
Преносна стойност към 31 декември 2021	-

6. Инвестиционни имоти

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2021 г.	331	54	385
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	4	-	4
Салдо на 31 декември 2021 г.	335	54	389
Салдо на 1 януари 2022 г.	335	54	389
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	300	41	341
Салдо на 31 декември 2022 г.	635	95	730

Към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. инвестиционните имоти са оценени и представени по справедлива стойност. За определяне справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти, дружеството ползва услугите на лицензиран експерт-оценител, с призната професионална квалификация и опит.

Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, сгради и прилежащите им земи, които дружеството отдава под наем. Реализираните приходи от наеми на инвестиционни имоти са в размер на 5 хил. лв. (2021 г. – 5 хил. лв.).

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

7. Инвестиции

Дружество	31.12.2022	%	31.12.2021	%
	хил. лв.		хил. лв.	
„Актив СИП“ ЕООД	10	100	10	100
(начислена обезценка)	(10)	100	(10)	(100)
Общо	-		-	

Инвестицията е представена по цена на придобиване (себестойност), намалена с начислената обезценка.

През 2021 г. инвестицията на Дружеството в „Актив СИП“ ЕООД е обезценена до възстановимата стойност на актива, поради превишение на балансовата ѝ стойност, възлизаща на 10 хил. лв., над стойността ѝ в употреба. Това се дължи предимно на ограниченията, които неблагоприятната икономическа обстановка създава за постигане на по-добри резултати от дейността на „Актив СИП“ ЕООД, което е основа да се формира предположението, че икономическата изгода от инвестицията ще бъде по-ниска от очакваната. При определянето на стойността в употреба на инвестицията е направена оценка на очакваните входящи и изходящи парични потоци от нея, очакваните пазарни промени, стойността на парите във времето и всички останали приложими и значими елементи на формирането на надеждна величина.

8. Дългосрочни вземания

Вземания	31 декември 2022 г.			31 декември 2021 г.		
	Нетекуща част	Текуща част	Общо	Нетекуща част	Текуща част	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по гаранции	345	446	791	509	290	799
(Обезценка)	(233)	(316)	(549)	(397)	(162)	(559)
Вземания по гаранции, нетно	112	130	242	112	128	240
Гаранции по обществени поръчки	28	39	67	28	9	37
Предплатени разходи	6	19	25	-	27	27
Общо	146	188	334	140	164	304

Към 31 декември 2022 г. Дружеството има вземания от клиенти по задържани гаранции във връзка с приключени договори за строителство в общ размер на 791 хил.лв. (31 декември 2021 г. 799 хил.лв.). В края на 2021 г. е сключено споразумение за разсрочване на част от вземанията по гаранции, като е договорено изплащане на вноски, последната от които е дължима до края на 2024 г. Нетекущата част от вземанията по гаранции към 31 декември 2022 г. е в размер на 345 хил.лв. (31 декември 2021 г. – 509 хил.лв.), а останалата част от вземанията от клиенти по гаранции в размер на 446 хил.лв. (31 декември 2021 г. – 290 хил.лв.), която е изискуема в срок до 1 година от датата на отчета, е представена в текущи вземания (виж т.10).

Дългосрочните вземанията по гаранции по обществени поръчки са във връзка с договори за строителство и са с падеж 2024 г. – 2028 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

9. Материални запаси

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Материали и суровини	55	36
Готова продукция	19	24
Обезценка	(2)	(3)
Готова продукция, нетно	17	21
Стоки	16	16
Незавършено производство	149	315
Общо	237	388

Като незавършено строителство са представени тези разходи, които дружеството е извършило във връзка с изпълнението на етапи по строително-монтажни работи, които към 31 декември 2022 г. не са напълно завършени. Ръководството счита, че извършените разходи ще бъдат напълно приети и фактурирани на възложителите след края на отчетния период.

10. Търговски и други вземания

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от клиенти	655	797
Обезценка	(55)	(110)
Вземания от клиенти, нетно	600	687
Вземания по предоставени гаранции	485	299
Обезценка	(316)	(162)
Вземания по предоставени гаранции, нетно	169	137
Предплатени разходи	19	27
Надвнесен корпоративен данък	8	-
Вземания по предоставени аванси	10	7
Обезценка	(3)	(1)
Вземания по предоставени аванси, нетно	7	6
Вземания по предоставени заеми	4	4
Обезценка	(2)	(1)
Вземания по предоставени заеми, нетно	2	3
Вземания по липси и начети	19	19
Обезценка	(19)	(19)
Вземания по липси и начети, нетно	-	-
Вземания по съдебни спорове	3	3
Обезценка	(3)	(3)
Вземания по съдебни спорове, нетно	-	-
Други вземания	4	33
Общо	809	893

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

10. Търговски и други вземания (продължение)

Не се наблюдава значителна концентрация на кредитен риск при търговските вземания.

Изменението в размера на начислената обезценка на вземания може да бъде представено по следния начин:

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	693	641
Начислена през периода обезценка	29	97
Възстановяване на загуба от обезценка	(91)	(45)
Салдо към 31 декември	631	693

„Екострой“ АД има предоставен краткосрочен заем на друго търговско дружество – свързано лице. Предоставеният краткосрочен заем не е обезпечен, договорен е в лева, с фиксиран лихвен процент 1,65% и падеж до 31 декември 2023 г. В състава на вземането по предоставен заем на свързано лице към 31 декември 2022 г. е включено вземане за лихви, което е под 1 хил. лв.

Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Вземанията от свързани лица са оповестени в т. 30.

11. Парични средства

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в лева	262	307
Общо	262	307

От представените парични средства 3 хил. лв. са в касата на дружеството (31 декември 2021 г. - 9 хил. лв.), а останалите са на разположение по разплащателна сметка на дружеството. В резултат на направения анализ и изчисления на очакваните кредитни загуби на парични средства към 31 декември 2022 година, ръководството е определило, че обезценката е несъществена (доближаваща се към нула) и поради това не признава провизии във връзка с обезценка за очаквани кредитни загуби.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

12. Основен капитал

Вид акции	31 декември 2022			31 декември 2021		
	Брой акции	Стойност BGN'000	Номинал BGN	Брой акции	Стойност BGN'000	Номинал BGN
Поименни, налични акции, обикновени, с право на глас	64 760	64 760	1	64 760	64 760	1
Общо	64 760	64 760	x	64 760	64 760	x

Към 31 декември 2022 година акционери в дружеството са следните физически и юридически лица:

Акционери	31 декември 2022		31 декември 2021	
	Брой акции	% участие	Брой акции	% участие
Албена АД	43389	67.00	43389	67.00
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.00	21371	33.00
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.21	8556	13.21
Свилен Данаилов Данаилов	2983	4.61	2983	4.61
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.48	1608	2.48
Димитър Иванов Крайчев	779	1.20	779	1.20
Други физически лица	7445	11.50	7445	11.50
Общо	64760	100%	64760	100%

13. Резерви

Резерви	Законови резерви	Преоценъчен резерв - имоти, машини и съоръжения	Резерв от актюерски печалби и загуби	Допълнителни резерви	Общо резерви
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Резерви към 01.01.2022	7	1,556	68	1,424	3,055
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	(4)	-	(4)
Резерви към 31.12.2022	7	1,556	64	1,424	3,051

14. Задължения по лизингови договори

Включените в баланса задължения по лизинг са както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Към 1 януари	266	11
Придобити	-	290
Плащания	(51)	(35)
Към 31 декември	215	266
Текущи	50	51
Нетекущи	165	215

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)
14. Задължения по лизингови договори (продължение)

Сключените от дружеството лизингови договори за наем на транспортни средства и машини са със срок 5 години. Вноските по договорите се плащат месечно като последната от тях е дължима през месец юли 2026 година.

Текущата част от задълженията по лизинг, подлежащи на плащане през 2022 година са представени в текущи пасиви.

15. Задължения за планове с дефинирани доходи при пенсиониране

Движението на настоящата стойност планове с дефинирани доходи при пенсиониране през представените отчетни периоди е следното:

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения в началото на периода	36	34
Разходи по текущ трудов стаж	8	7
Изплатени разходи през периода	(5)	-
Разходи признати в печалбата или загубата	39	41
Преоценки на задължение по планове с дефинирани доходи при пенсиониране признати в друг всеобхватен доход	4	(5)
Задължения в края на периода	43	36

Основните актюерски предположения, използвани при изчисленията, са следните:

	31 декември 2022	31 декември 2021
Дисконтов процент	1%	1%
Бъдещо увеличение на заплатите	2 %	2%
Средна възраст на пенсиониране – мъже	65	65
Средна възраст на пенсиониране – жени	65	65

Използваните демографски статистически предположения се основават на следното:

- процент на текучество на персонала на дружеството през последните няколко години;
- смъртност на населението на България през периода 2019 – 2021 г. съгласно данните на Националния статистически институт;
- статистически данни на Националния център за здравна информация относно нетрудоспособност на населението и преждевременно пенсиониране.

Анализ на чувствителността

Изчислението на задълженията по планове с дефинирани доходи се влияе от промените в актюерските преценки. В таблиците по-долу са представени ефектите върху задълженията в резултат на промяната на основните допускания.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

15. Задължения за планове с дефинирани доходи при пенсиониране (продължение)

- Дисконтов фактор +/- 0.25%

	При дисконтов фактор 0.75 %	При дисконтов фактор 1.25 %
Настояща стойност на задължението в края на периода (31.12.2022) - хил.лв.	44	42
Изменения спрямо настоящата стойност на задължението в края на периода	2.20 %	(2.13) %

- Допускане за ръст на заплати +/- 1%

	При ръст на заплати 1 %	При ръст на заплати 3 %
Настояща стойност на задължението в края на периода (31.12.2022) - хил. лв.	39	47
Изменения спрямо настоящата стойност на задължението в края на периода	(8.12) %	9.06 %

- Допускане за очакваната продължителност на живота +/- 1 година

	При продължи- телност на живот -1 година	При продължи- телност на живот +1 година
Настояща стойност на задължението в края на периода (31.12.2022)- хил. лв.	42	44
Изменения спрямо настоящата стойност на задължението в края на периода	(1.94) %	1.72 %

- Допускане за процента на текучество на персонала +/- 1%

	При текучество -1 %	При текучество +1 %
Настояща стойност на задължението в края на периода (31.12.2022)- хил. лв.	46	39
Изменения спрямо настоящата стойност на задължението в края на периода	6.42 %	(8.28) %

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

16. Провизии за гаранционни ремонти

Дружеството признава провизии за гаранционно поддържане по обекти, съгласно минималните гаранционни срокове, определени в Закона за устройство на територията и Наредбата на Министерство за регионалното развитие благоустройство. Провизиите са изчислени въз основа на най-добрата преценка на ръководството и са определени в размер на 0.50 % от реализираните приходи от продажба на строителни услуги по приключени през годината обекти. Движението на провизиите за гаранционно обслужване през 2021 г. и 2022 г. е както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Задължения за провизии в началото на периода	11	-
Начислени провизии за периода	15	11
Реинтегрирани провизии през периода	-	-
Използвани провизии през периода	-	-
Задължения за провизии в края на периода	26	11
Текуща част	11	11
Нетекуща част в края на периода	15	-

17. Търговски и други задължения

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Задължения към персонала, в т.ч.	99	96
<i>за неизползвани отпуски</i>	38	36
Задължения към доставчици по гаранции	84	106
Провизии за задължения	77	30
Текуща част на задължения по лизингови договори	50	51
Задължения към доставчици	40	246
Задължения към социалното осигуряване, в т.ч.	34	33
<i>върху неизползвани отпуски</i>	8	7
Задължения към застрахователи	13	17
Текуща част на провизии за гаранционни ремонти	11	11
Данък добавена стойност за внасяне	11	-
Задължения за други данъци	9	22
Задължение за дивидент	8	8
Получени аванси от клиенти	2	165
Общо	438	785

Начислените провизии за задължения през 2022 и 2021 година са във връзка със заведено гражданско дело срещу „Екострой” АД от работник, който претендира дружеството да му заплати определена сума като обезщетение за неимуществени вреди, в следствие на трудова злополука. Делото е висящо. Очакваното бъдещо задължение на дружеството по иска е в размер до 77 хил. лв.

Задълженията към свързани лица са оповестени в т. 30.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

18. Приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Приходи от строително - монтажни работи	4,096	3,806
Приходи от продажба на продукция	298	30
Приходи от наеми	50	47
Приходи от услуги със строителна механизация и автотранспорт	37	4
Приходи от други услуги (кантар)	11	8
Приходи от продажба на стоки	-	1
Общо	4,492	3,896

19. Други приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Приходи от правителствени дарения	63	162
Отписани задължения	27	16
Приходи от продажба на материали	16	7
Балансова стойност на продадените материали	(7)	(6)
Печалба от продажба на материали	9	1
Приходи от излишъци на материални запаси	-	1
Други	2	3
Общо	101	183

В състава на приходи от правителствени дарения през отчетния период са включени приходи от финансираня от държавата, съгласно РМС за компенсация на цената на електроенергията.

20. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за производство на асфалтови смеси	1,084	1,314
Разходи за строителни материали	947	522
Разходи за горива и смазочни материали	398	281
Разходи за електроенергия	138	52
Разходи за резервни части и консумативи	80	126
Разходи за работно облекло	10	6
Разходи за офис консумативи	3	1
Разходи за вода	3	4
Други разходи за материали	12	13
Общо	2,675	2,319

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

21. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за СМР, подизпълнители	293	522
Текущ ремонт	36	53
Транспортни услуги и услуги със строителна механизация	30	32
Застраховки	29	20
Фирмени сертификати, одит, оценки	12	4
Абонаментно поддържане	11	11
Винетни и тол такси	8	3
Съобщителни услуги	3	3
Наем оперативен лизинг	2	-
Разходи за консултантски и юридически услуги	2	7
Други	6	15
Общо	432	670

22. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за възнаграждения, в т.ч. <i>ключов управленски персонал</i>	912 33	832 29
Разходи за социално осигуряване	186	170
Начислени/(възстановени) провизии за неизползвани отпуски и осигуровки върху тях, нетно	36	41
Начисления за обезщетения след пенсиониране	8	7
Граждански договори	17	8
Общо	1,159	1,058

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

23. Други оперативни разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Начислени провизии за задължения	47	30
Местни данъци и такси	21	19
Начислени провизии за гаранционни ремонти	15	11
Липси и брак на материални запаси	7	10
Представителни и социални разходи	2	1
Командировки	1	3
Начислени /(възстановени) разходи за обезценка на вземания, нетно	(62)	52
Глоби държавни институции	-	4
Балансова стойност на продадените стоки	-	1
Други разходи	-	2
Общо	31	133

24. Финансови приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	341	4
Общо	341	4

25. Финансови (разходи)

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за лихви по договори за финансов лизинг	(4)	(3)
Банкови такси и комисионни	(1)	(1)
Обезценка на инвестиции	-	(10)
Общо	(5)	(14)

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

26. Данъчно облагане

26.1. Разходи за данъци

Разходът за данък, признат в печалбата или загубата, включва сумата на текущите разходи за данъци върху печалбата и отсрочените разходи за данъци върху печалбата, съгласно изискванията на МСС 12 *Данъци върху дохода*.

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Текущ (разход) за данък	(4)	(22)
Данъчен ефект от временни данъчни разлики	(29)	15
Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата	(33)	(7)

26.2. Ефективна данъчна ставка

Съпоставката между счетоводната печалба и разхода за данък, както и изчисленията за ефективния данъчен процент към 31 декември 2022 и 2021 година, са представени в следната таблица:

	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Счетоводна печалба/(загуба) преди облагане	317	44
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Икономия/(разход) по приложимата данъчна ставка	(32)	(4)
Нетен данъчен ефект от постоянни разлики	(1)	(3)
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	(33)	(7)

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

26.3. Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

Към края на представените отчетни периоди в резултат на прилагане на балансовия метод на задълженията дружеството е отчело отсрочени данъци, които имат следния произход:

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Отсрочени данъчни (активи)		
Данъчен ефект от дългосрочни доходи на персонала	5	4
Данъчен ефект от задължения за неизползвани отпуски	4	5
Данъчен ефект от обезценка на вземания	63	69
Данъчен ефект от провизии за задължения	8	3
Данъчен ефект от провизии за гаранционни ремонти	2	1
Данъчен ефект от обезценка на инвестиции	1	1
Общо отсрочени данъчни активи	83	83
Отсрочени данъчни (пасиви)		
Данъчен ефект от превишение на счетоводната над данъчната балансова стойност на нетекущи активи	(484)	(455)
Общо отсрочени данъчни (пасиви)	(484)	(455)
Отсрочени данъчни активи/(пасиви), нетно	401	372

27. Доход/(загуба) на една акция

Доходът/(загубата) на една акция е изчислен като нетната печалба/(загуба) за отчетния период е разделена на средно-претегления брой на акциите за същия отчетен период. Емитираните акции, които са били частично платени се включват в изчислението само доколкото емитираните акции имат право на дивидент от момента на записването им.

	Годината, завършваща на 31.12.2022	Годината, завършваща на 31.12.2021
Печалба/ (загуба) за периода (хил. лв.)	284	37
Средно претеглен брой на акциите (хил. бройки)	65	65
Доход/(загуба) на една акция в лева	4.37	0.57

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31 декември 2022 г. (продължение)

28. Дивиденди

Съгласно решения на едноличния собственик на дружеството през 2022 година не е изплащан дивидент (за 2021 година не е изплатен дивидент).

29. Възнаграждения на ключовия ръководен персонал

Начислените брутни възнаграждения на управителите и на други членове на ключовия ръководен персонал на дружеството през 2022 и 2021 г. възлизат съответно на 33 хил. лв. и 29 хил. лв. и представляват краткосрочни доходи на персонала.

Не са предвидени доходи след приключване на работните отношения с дружеството. Към 31 декември 2022 година, неизплатени възнаграждения са в размер на 2 хил. лв.

30. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

Следните предприятия са свързани лица за дружеството за 2022 и 2021 г:

Свързани лица	Вид на свързаност
Албена Холдинг АД	Крайно предприятие майка
Албена АД	Предприятие майка
Актив СИП ЕООД	Дъщерно предприятие
Албена тур ЕАД	Под общ контрол
Приморско клуб ЕАД	Под общ контрол
Бялата лагуна АД	Под общ контрол
Визит България ЕООД, Румъния	Под общ контрол
Екоагро АД	Под общ контрол
Интерскай АД	Под общ контрол
Медицински център Медика Албена ЕАД	Под общ контрол
Перпетуум мобиле БГ АД	Под общ контрол
Тихия кът АД	Под общ контрол
Фламинго турс ООД, Германия	Под общ контрол
Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария	Под общ контрол
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД	Под общ контрол
Албена Автотранс АД	Под общ контрол
Алфа консулт 2000 ЕООД	Под общ контрол
Ахтопол ризорт ЕАД	Под общ контрол
Идис АД	Под общ контрол
Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД	Под общ контрол
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано Под общ контрол
Бряст Д АД	Асоциирано Под общ контрол

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

30. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях (продължение)

Извършените сделки по продажби на свързани лица и неуредените вземания към 31 декември 2022 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот 2022	Вземане 2022	Оборот 2021	Вземане 2021
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Актив СИП ЕООД	Предоставен заем и лихви	-	4	-	4
Актив СИП ЕООД	Наем сграда	5	19	3	16
Еко Агро АД	РСМР	50	80	11	24
Еко Агро АД	Гаранции	-	2	-	-
Албена АД	РСМР/услуги/материали	591	442	83	384
Бялата Лагуна ЕАД	РСМР/гаранции	56	664	37	721
Тихия кът АД	РСМР/гаранции	79	9	25	6
Албена Автотранс АД	РСМР	4	-	-	-
Бряст Д АД	РСМР	6	-	-	-
Перпетуум мобиле БГ АД	РСМР	-	-	8	-
Приморско клуб ЕАД	гаранции	-	23	-	33
Общо		791	1,243	167	1,188

Извършените сделки по покупки от свързани лица и неуредените задължения към 31 декември 2022 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот 2022	Задължение 2022	Оборот 2021	Задължение 2021
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Албена Тур ЕАД	Наем МПС	2	-	-	-
Еко Агро АД	Услуга с трактор	3	-	2	-
Бряст Д АД	Получена услуга	9	-	-	-
Актив СИП ЕООД	Строителни материали	-	-	10	-
Общо		14	-	12	-

По извършените през годината сделки със свързани лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г. (продължение)

31. Други оповестявания

В края на февруари през предходната 2022 г. започна военен конфликт между Русия и Украйна. Вследствие на това, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки биха могли да доведат до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна косвено може да окаже неблагоприятно влияние върху дейността на дружеството в следващи отчетни периоди. Неговото ръководство текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последици от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

Доклад за дейността на „Екострой“ АД 2022 г.

I. ПРАВЕН СТАТУТ

Описание на дейността

„Екострой“ АД е акционерно дружество със 100% частно участие, със седалище – град Добрич, ул. „Стоил войвода“ 30 :

Дейността на дружеството през 2022 година включва операции и сделки по:

- Строителство
- Ремонт и поддържане на пътища и пътна инфраструктура
- Производство на асфалтови смеси
- Продажба на стоки - строителни материали
- Извършване на транспортни услуги, услуги със строителна механизация и други услуги.
- Отдаване на активи под наем

Дружеството осъществява основно дейността си по строително-ремонтна дейност на територията на област Добрич, разполага с материална и складова база.

Дружеството е регистрирано в централния професионален регистър към Камарата на строителите в България.

Структура на капитала

Основни акционери на Дружеството към 31.12.2022 г. са:

	Брой акции	Относителен дял в процент
Албена АД	43389	67.00
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.00
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.21
Свилен Данаилов Енев	2983	4.61
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.48
Димитър Иванов Крайчев	779	1.20
Други физ.лица с капитал под 1%	7445	11.50
Общо	64760	100.00

Органи на управление на Дружеството са Общо събрание на Акционерите и Съвет на Директорите. Към 31.12.2022 г. Съветът на директорите е в следния състав:

- Недялка Петрова Великова - Председател
- Здравка Тодорова Иванова - член
- Кристина Венциславова Богданова – член до 15.03.2022 г.
- Светослав Пенчев Андонов – член от 15.03.2022 г.

С протокол от Извънредно общо събрание на акционерите на ЕКОСТРОЙ АД от 07 март 2022 г. Кристина Венциславова Богданова е освободена като член на Съвета на директорите, като на нейно място е избран Светослав Пенчев Андонов. Промяната е вписана на 15.03.2022 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

Дружеството се представлява от всички членове на Съвета на директорите колективно или само от Прокуриста - Мирела Калинкова Стоянова.

През отчетния период няма сключени договори между дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната за дружеството дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия - чл. 240 б, ал.1 от Търговския закон.

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

През 2022 година "Екострой" АД не е придобивало собствени акции чрез обратно изкупуване.

- През изминалата 2022 година членовете на Съвета на директорите на Дружеството са получили възнаграждения в размер на обща стойност 3 хил. лева.
- Недялка Петрова Великова е едноличен собственик на капитала на "АВА" ЕООД и е член на Съвета на директорите на "Албена Холдинг" АД и на "ИДИС" АД.
- Здравка Тодорова Иванова е член на Съвета на директорите на "Албена Тур" ЕАД.
- Кристина Венциславова Богданова е член на Съвета на директорите на "Еко Агро" АД до 15.03.2022 г.
- Светослав Пенчев Андонов е управител на "Водоснабдяване и канализация Черно море" ЕООД и съдружник в "Симертекс" ООД.

Никой от членовете на Съвета на директорите няма различни права от всички други акционери за придобиване на акции или облигации на "Екострой" АД.

На членовете на Съвета на директорите не са предоставени опции върху ценни книжа собственост на дружеството.

II. АНАЛИЗ НА ОСНОВНИТЕ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ НА "ЕКОСТРОЙ" АД

Преглед на дейността, развитие и резултати от дейността на дружеството

1. ПРИХОДИ

През финансовата 2022 година са отчетени приходи общо в размер на 4593 хил. лева. Те са с 514 хил. лв. или с 12.60% повече спрямо предходната 2021 година.

Приходите на дружеството за 2022 г. са както следва:

Приходи	2022	2021	Изменение
	година	година	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от дейността	4492	3896	596
Други доходи	101	183	(82)
Общо приходи от дейността:	4593	4079	514

„ЕКОСТРОЙ“ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

Приходите от дейността включват:

	2022 година		2021 година		Изменение	
	хил. лв.	отн. дял %	хил. лв.	отн. дял %	хил. лв.	отн. дял %
Приходи от строително монтажни работи	4096	91.19%	3806	97.69%	290	-6.50%
Приходи от продажба на продукция	298	6.64%	30	0.77%	268	5.87%
Приходи от продажба на стоки	-	0.00%	1	0.03%	(1)	-0.03%
Приходи от услуги със строителна механизация и автотранспорт	37	0.82%	4	0.10%	33	0.72%
Приходи от наеми	50	1.11%	47	1.21%	3	-0.10%
Приходи от други услуги (кантар)	11	0.24%	8	0.21%	3	0.03%
Общо приходи от дейността	4492	100.00%	3896	100.00%	596	

Приходи от дейността през 2022 са повече с 596 хил. лв. спрямо предходната година.

Най-голям относителен дял в приходите от дейността заемат приходите от строително-монтажни работи, които са основна дейност на дружеството и се осъществяват целогодишно. Следват приходите от продажба на продукция и приходите от наем.

В сравнение с предходния отчетен период значително са се увеличили приходите от строителната дейност. Увеличили са се и приходите от наем.

В приходите от строително-монтажни работи /СМР/ 16% представляват приходи от ремонти и 84% приходи от ремонт на асфалтови настилки и асфалтополагане. (2021 г. съотношението е 6%:94%). Приходите от СМР през 2022 година са в размер на 4096 хил. лева, с 290 хил. лева повече спрямо предходния отчетен период и са реализирани както следва:

Клиент	2022 година		2021 година	
	Приход	Относителен дял в %	Приход	Относителен дял в %
дружества от група	771	18.82	152	3.99
дружества извън група	3325	81.18	3654	96.01
Общо:	4096	100	3806	100

Обектите, които не са приключили към края на 2022 г. и са представени като незавършено производство, са както следва:

Ремонт Вила 1 в комплекс „Балчик гардънс“	1 хил. лв.
Направа асф. Настилка около х-л Амелия, к.к. Албена	12 хил. лв.
Гаранционен ремонт укрепване на р. Добричка	11 хил. лв.
СМР административна сграда РДГП Бургас	125 хил. лв.
Общо	149 хил. лв.

„ЕКОСТРОЙ“ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

В отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в състава на други приходи от дейността се включват:

	2022 година		2021 година		Изменение	
	хил. лв.	отн. дял %	хил. лв.	отн. дял %	хил. лв.	отн. дял %
Печалба от продажба на материали	9	8.91%	1	0.55%	8	8.36%
Приходи от излишъци на материални запаси	-		1	0.55%	(1)	(0.55%)
Отписани задължения	27	26.73%	16	8.74%	11	17.99%
Приходи от финансираня	63	62.38%	162	88.52%	(99)	(26.14%)
Други	2	1.98%	3	1.64%	(1)	0.34%
Общо	101	100.00%	183	100.00%	(82)	

Другите приходи от дейността за 2022 година са намалели, с 82 хил. лв спрямо тези за 2021 година. Приходите от финансиране включват:

- компенсации по проект „Затост за теб“ в размер на 1 хил.лв.
- компенсации по програма за компенсиране на небитови крайни клиенти по реда на РМС 739/26.10.2021 г. – 62 хил. лв.

От общо реализираните приходи на дружеството 100 % са приходи от сделки в страната.

2. РАЗХОДИ

През отчетния период за осъществяването за своята дейност дружеството е направило разходи общо в размер на 4612 хил. лева, които са с 587 хил. лева или 14.58% повече спрямо предходната 2021 година.

Разходи	2022 година			2021 година			Изменение	
	хил. лева	отн. дял %	разходи на 100 лева приходи	хил. лева	отн. дял %	разходи на 100 лева приходи	хил. лева	отн. дял %
Разходи за материали	2675	58.00%	58.24	2319	57.61%	56.85	356	0.39%
Разходи за външни услуги	432	9.37%	9.41	670	16.65%	16.43	(238)	(7.28%)
Разходи за персонала	1159	25.13%	25.23	1058	26.29%	25.94	101	(1.16%)
Разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения	146	3.17%	3.18	144	3.58%	3.53	2	(0.41%)
Други разходи	31	0.67%	0.67	133	3.30%	3.26	(102)	(2.63%)
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	169	3.66%	3.68	(299)	(7.43%)	(7.33)	468	11.09%
Общо разходи:	4612	100.00%	100.41	4025	100.00%	98.68	587	

Разходите за материали са с 356 хил. лева повече спрямо предходната година, при ръст в приходите от строително монтажни работи с 290 хил. лв. Относителният им дял в структурата на разходите е 58,00% и спрямо 2021 година се е увеличил с 0,39%. На 100 лева от общите приходи разходите за материали спрямо 2021 година са се увеличили.

Разходите за външни услуги за 2022 г. са с 35,52%, или с 238 хил. лева по-малко спрямо предходната година. Относителният им дял в структурата на разходите е 9,37%, спрямо 2021 година се е намалил със 7,28%. През 2022 година най-голям дял имат разходите за услуги от подизпълнители 67,82%. На 100 лева от общите приходи, разходите за външни услуги спрямо 2021 г. са намалели.

Разходите за амортизации са с 1,39%, или с 2 хил. лева повече, като относителният им дял в разходите по функционално предназначение се променя от 3,53% през 2021 г. на 3,17% през 2022 г. На 100 лева от общите приходи разходите за амортизации спрямо 2021 г. са намалели.

Разходите за персонала за 2022 г. са с 9,55% или със 101 хил. лева повече спрямо предходната година. Относителният им дял в сумата на разходите за 2022 г. е 25,13%, спрямо 2021 година се е намалил с 1,16%. На 100 лева от общите приходи разходите за персонал спрямо 2021 г. са намалели.

Средносписъчният състав на дружеството за 2022 г. е 53 души, а средномесечната работна заплата е 1367 лева. Средносписъчният състав на дружеството за 2021 г. е 54 души, а средномесечната работна заплата за 2021 г. е 1231 лева.

Финансовите разходи са в размер на 5 хил. лева и включват 4 хил. лева лихви по договори за финансов лизинг и 1 хил. лева банкови такси.

3. ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

Финансовият резултат от дейността на "Екострой" АД за 2022 г. преди облагане с данъци е печалба в размер на 317 хил. лева, а печалбата за годината е 284 хил. лева. През 2021 година е отчетена печалба преди облагане с данъци в размер на 44 хил. лева и печалба за годината 37 хил. лева.

№	ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ В ХИЛ.ЛВ	2022	2021
1	ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	4492	3896
2	ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	101	183
3	ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	4593	4079
4	ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	4612	4025
5	ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ)	336	(10)
6	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	317	44
7	РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ	(33)	(7)
8	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ СЛЕД ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	284	37
9	СУМА НА АКТИВИТЕ	7099	7165
10	СОБСТВЕН КАПИТАЛ	6037	5757
11	ПАСИВИ (ДЪЛГОСРОЧНИ И КРАТКОСРОЧНИ)	1062	1408
12	РЕНТАБИЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА	0.071	0.011
13	ЧИСТА РЕНТАБИЛНОСТ	0.063	0.009
14	РЕНТАБИЛНОСТ НА РАЗХОДИТЕ	0.069	0.011

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid -19 и потенциалния ефект от военния конфликт между Русия и Украйна.

4. ИНВЕСТИЦИИ

През 2022 година са направени инвестиции на стойност 11 хил. лв., в т.ч. 11 хил. лв. собствени средства, които включват:

- Ремонт на двигател на лек автомобил Хюндай Атос, на стойност 1 хил. лв.;
- Изграждане и монтиране на електрическа нагревателна система за битум на стойност 7 хил. лв.;
- Перфоратор SDS-MAX 1100 W на стойност 1 хил. лв.
- Покупка на лек автомобил Фолксваген Поло на стойност 1 хил. лв.

През годината са започнали дейности по инвестиционен проект – изграждане на Фотоволтаични електроцентрали в база Калиакра и в Асфалтова база с натрупани разходи към 31.12.2022 г. 1 хил. лв

III. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови 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 лихвен риск. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

Валутен риск

Дружеството не е изложено 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 :

Ценови риск

Дружеството е изложено на финансови рискове поради промените в цените на строителните услуги и строителните материали, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Дружеството 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 дружеството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

Кредитен риск

Кредитният риск за дружеството се изразява във възможността да не получи в договорения размер или въобще финансов актив, както и възможността да получи финансов актив, но на по-късна дата от уговорената.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: вземания по предоставени заеми, парични средства (по банкови сметки) и вземания от клиенти. Максималната експозиция на кредитен риск към края на отчетния период е балансовата стойност на всеки клас финансови активи, представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените провизии за очаквани кредитни загуби на вземанията. Дружеството работи единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят отложено плащане, подлежат на процедура по проверка на платежоспособността им. Освен това салдата на текущите вземания

се следят регулярно. Към края на отчетния период дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството 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. Дружеството 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.

Лихвен риск

Рискът на лихвоносните парични потоци е рискът, че бъдещите парични потоци на финансов инструмент ще варират поради промени в пазарните лихвени проценти.

В структурата на активите на дружеството лихвоносните активи представляват предоставените заеми, които са с фиксиран лихвен процент. Привлечените средства на дружеството под формата на договори за лизинг са с плаващ лихвен процент.

Тези обстоятелства минимизират лихвения риск за дружеството. Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

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

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетният дълг се раздели на общия капитал. Нетният дълг се изчислява като от общите заеми (включващи текущи и нетекущи заеми и финансов лизинг, както са показани в отчета за финансовото състояние), се приспаднат паричните средства и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като собственият 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:

	2022	2021
	BGN'000	BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:		
Задължения към финансови институции	215	266
Парични средства и парични еквиваленти	262	307
Нетен дългов капитал	(47)	(41)
 Общо собствен капитал	 6037	 5757
Общо капитал	5 990	5 716
Съотношение на задлъжнялост %	(0.78)	(0.72)

ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ

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

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

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

Стратегии:

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

Фирмени политики

Продуктова политика

- Високо качество на продукцията / услугите;
- Стриктно спазване на срока на изпълнение;
- Използване на суровини и материали с доказано качество;

Пласментна политика

- Преки канали за реализация;
- 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;
- 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;

ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

В края на февруари през предходната 2022 г. започна военен конфликт между Русия и Украйна. Вследствие на това, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки биха могли да доведат до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна косвено може да окаже неблагоприятно влияние върху дейността на дружеството в следващи отчетни периоди. Неговото ръководство текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последствия от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

24.03.2023 г.

Прокурист:
Мирела Калинкова Стоянова

