

ЕКОСТРОЙ АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

*Февруари 2015 година, гр. Добрич
Настоящият отчет съдържа 48 страници*

Съдържание	Страница
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7-49
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	8
3. ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	26
4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	27-28
5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	28
6. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	28-29
7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	29-30
8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	30-31
9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	31-32
10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	32
11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	32-33
12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ	33-34
13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	34
14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	35
15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	35
16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ	35-37
17. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	37
18. ДРУГИ ДОХОДИ	37
19. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	37-39
20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	39
21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	39
22. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ - ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	39-40
23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	40-42
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	42-48
25. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	48
26. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	49
27. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ	49

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на ЕКОСТРОЙ АД към 31 декември 2014 година

	Приложения №	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	4617	4 770
Нематериални активи	4	5	
Инвестиционни имоти	5	263	251
Дългосрочни инвестиции	6	162	176
Общо нетекущи активи		5047	5 197
Текущи активи			
Материални запаси	7	336	698
Вземания от свързани предприятия	8	1459	705
Търговски и други вземания	9	1348	408
Парични средства и парични еквиваленти	10	27	234
Общо текущи активи		3170	2 045
ОБЩО АКТИВИ		8217	7 242
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		65	65
Преоценъчни резерви		1063	1 032
Резерви		1431	1 431
Неразпределена печалба		3220	3 193
Общо собствен капитал	11	5779	5 721
Нетекущи пасиви			
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг	12	-	31
Провизии за задължения по планове за дефинирани доходи	16	24	51
Отсрочен данъчен пасив	21	379	383
Общо нетекущи пасиви		403	465
Текущи пасиви			
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	11	31	302
Търговски и други задължения	12	562	461
Текущи задължения към свързани предприятия	13	1194	153
Задължения към персонала и за социално осигуряване	14	70	140
Провизии за задължения по гаранционни ремонти	16	178	
Общо текущи пасиви		2035	1 056
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		8217	7 242

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 18, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 26.02.2015 година

Съставител:

(Гая Гроздева)

Ръководител:

(инж. Емил Тасков)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Стефка Илиева

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
Регистрирано специализирано одиторско предприятие
"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител:
Стефка Илиева



ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2014 година

	Приложения №	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Приходи от продажби	16	7084	7 908
Себестойност на продажбите	18	(6581)	(7 806)
Брутна печалба		503	102
Други доходи	17	167	283
Общи и административни разходи	18	(612)	(529)
Печалба от оперативна дейност		58	(144)
Финансови разходи	20	(14)	(24)
Печалба преди облагане с данъци		44	(168)
Разходи за данъци	21	(17)	14
Нетна печалба за годината		27	(154)
ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
<i>Компоненти на друг всеобхватен доход, които могат да се рекласифицират в печалби и загуби</i>			
Печалби от оценка на финансови активи на разположение за продажба до справедлива стойност			5
<i>Компоненти на друг всеобхватен доход, които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби</i>			
Актьорски печалби и загуби по планове с дефинирани доходи		34	(5)
Данък върху дохода, отнасящ се за друг всеобхватен доход		(3)	
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		31	
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		58	(154)

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

Дата: 26.02.2015 година

Съставител:

(Гая Гроздева)

Ръководител:

(инж. Емил Тасков)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Стефка Илиева

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
Регистрирано специализирано одиторско предприятие
"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител:
Стефка Илиева



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2014 година

Преоценъчни резерви

Приложени №	Основен акционер ен капитал	Преоценъ чен резерв от оценка на земи и сгради	Печалби/ загуби от оценка на финансов и активи	Резерв от актюерск и печалби и загуби	Допълни телни резерви	Законо ви резерви	Неразпре делена печалба	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 01 януари 2013	65	1032			1 424	7	3400	5 928
Разпределение на печалба за дивидент							(53)	(53)
Общ всеобхватен доход за годината			5	(5)			(154)	(154)
Салдо към 31 декември 2013	65	1032	5	(5)	1 424	7	3193	5 721
Общ всеобхватен доход за годината				31			27	58
Салдо към 31 декември 2014	65	1032	5	26	1424	7	3220	5779

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

Дата: 26.02.2015 година

Съставител:
(Галия Гроздева)

Ръководител:
(инж. Емил Тасков)



Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Стефка Илиева

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
Регистрирано специализирано одиторско предприятие
"Дружество за одит и консултации" ООД



Управител:
Стефка Илиева

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2014 година

Приложения №	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	9178	7981
Плащания на доставчици	(7164)	(5282)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(1469)	(1798)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	(464)	(468)
Платени данъци върху печалбата	(7)	(20)
Платени лихви и такси по заеми за оборотни средства	(11)	(19)
Получени финансирации от държавата	163	39
Други постъпления/плащания, нето	16	26
Нетен паричен поток от оперативна дейност	242	459
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи	(53)	(57)
Плащания за инвестиции в асоциирани предприятия	(3)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(56)	(57)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от получени заеми	(339)	-
Изплатени дивиденди	-	(141)
Плащания по финансов лизинг	(54)	(51)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(393)	(192)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и парични еквиваленти	(207)	210
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	234	24
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	27	234

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 48, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 26.02.2015 година

Съставител:

(Галя Гроздева)

Ръководител:

(инж. Емил Таеков)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Стефка Илиева

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
Регистрирано специализирано одиторско предприятие
"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител:
Стефка Илиева



ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2014 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

1.1 Предмет на дейност

Дейността на дружеството през 2014 година включва операции и сделки по:

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

1.2 Собственост и управление:

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

Акционери	2014 година		2013 година	
	Брой акции	Относителен дял в проценти	Брой акции	Относителен дял в проценти
Албена АД	43389	67.0	43389	67.0
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.0	21371	33.0
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.2	8556	13.2
Данаил Енев Данаилов	2983	4.6	2983	4.6
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.5	1608	2.5
Иван Атанасов Иванов	779	1.2	779	1.2
Други физически лица с капитал под 1%	7445	11.5	7445	11.5
Общо	64760	100%	64760	100%

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

Албена АД, чрез пълномощник Веселин Георгиев Николов- председател

Васил Николов Малчев – член

Златан Николаев Златев – член

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

До 30.09.2014 г. прокурист е Белла Сулай, а след това Емил Тасков

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите за издаване на 26.03.2015 година.

Дружеството е част от икономическа група и неговото крайно предприятие майка е **АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД**, което е с едностепенна система на управление Съвет на директорите в следния състав:

Недялка Петрова Великова - Демирева

Красимир Веселинов Станев

Ивелина Ненкова Грозева

Маргарита Петрова Тодорова

1.3 Структура на дружеството:

В структурата на дружеството са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво и съответните организационни звена. Създадени са и са утвърдени писмени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители. За 2014 година средно списъчния състав е 112 работници и служители (2013 г. – 163 работници и служители).

1.4. Основни показатели на стопанската среда

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2011 – 2014 година са представени в таблицата по –долу:

Показател	2011	2012	2013	2014
БВП по текущи цени в млн. лева ¹	78 434	80 044	80 282	59 472*
Реален растеж на БВП	2,1%	0,5%	1,0%	1,7%*
Инфлация в края на годината	2,8%	4,2%	(1,6)%	(0,9)%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1,40645	1,52205	1,47356	1,47419
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1,51158	1,48360	1,41902	1,60841

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на **ЕКОСТРОЙ АД** е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2014 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

(а) Нови и изменени стандарти

Няма нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от СМСС, които са в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 януари 2014 г., които да оказват съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството.

По долу са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2014 година:

- Изменения на Международен счетоводен стандарт (МСС) 36 *Обезценка на активи*.

Целта на измененията е да се поясни, че обхватът на оповестяванията на информация относно възстановимата сума на активите, когато тази сума е определена въз основа на справедливата стойност, намалена с разходите по изваждане от употреба, се ограничава до обезценените активи. Въвежда се изрично изискване за оповестяване на

¹ Източник: НСИ, БНБ.

* Данните за 2014 са до 30.09.2014

дисконтовия процент, използван при обезценка (или обратно възстановяване), където възстановима стойност (на базата на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба) се определя с помощта на настояща стойност на бъдещите парични потоци.

- МСС 32 (променен) *Финансови инструменти: Представяне* относно нетиране (компенсиране) на финансови активи и финансови пасиви.

Измененията изясняват някои от изискванията за компенсиране на финансови активи и пасиви.

- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСФО 27, озаглавени *Инвестиционни дружества*.

МСФО 10 беше изменен, за да се отрази по-добре бизнес моделът на инвестиционните предприятия. Съгласно измененията инвестиционните предприятия оценяват своите дъщерни предприятия по справедлива стойност в печалбата или загубата, а не на консолидирана основа. МСФО 12 беше изменен с цел да се въведе изчисляване за специфично оповестяване за такива дъщерни дружества на инвестиционни предприятия. С измененията на МСС 27 отпадна също така възможността инвестиционните предприятия да оценяват в своите индивидуални финансови отчети инвестициите в определени дъщерни дружества или по себестойност, или по справедлива стойност.

- Изменения на Международен счетоводен стандарт (МСС) 39 *Финансови инструменти: Признаване и оценяване*, озаглавени *Новация на деривати и продължение на отчитането на хеджирането*.

Целта на измененията е да се облекчи отчитането в ситуации, при които дериват, който е определен като хеджиращ инструмент, се подновява от един контрагент към централен контрагент в резултат от законови или подзаконови разпоредби. Подобно облекчаване на отчитането означава, че счетоводното отчитане на хеджирането може да продължи независимо от новацията, което не би било разрешено, ако изменението не беше прието.

- КРМСФО 21 *Налози (в сила за годишни периоди от 01.01.2014 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 17.06.2014 г.)*, е интерпретация на МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи.

МСС 37 установява критерии за признаването на задължение, един от които е изискването предприятието да има сегашно задължение в резултат от минали събития (известно като задължаващо събитие). Разяснението пояснява, че дългът, който поражда задължение за плащане на такса, е от дейностите, описани в съответното законодателство, което цели плащането. Разяснението определя, че налозите не се признават, ако няма настоящо задължение за заплащане на данъка към края на периода и се признава, ако настоящо задължение за заплащане на данъка (налога, таксата, различни от данък върху дохода) съществува към края на отчетния период. Дружеството следва да признава актив, ако е предплатена такса, налог, но все още не разполага с настоящото задължение за плащане. Този принцип се прилага и към междинните финансови отчети.

- МСС 27 (изменен 2011 г.) *Самостоятелни финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.)*.

Стандартът е преиздаден с променено наименование, като частта от него, която е съдържала рамката относно съдържанието, критериите и технологията на изготвяне на консолидираните финансови отчети, е изцяло обособена в нов стандарт – МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. По този начин в стандарта основно са останали правилата за отчитане и оценяване на инвестиции в дъщерни, асоциирани и съвместни предприятия на ниво самостоятелни отчети на инвеститори в качеството им на дружества-майки, инвеститори със значително влияние и контролиращи съдружници в съвместни предприятия, както и специфичните за този тип отчети оповестявания;

- МСС 28 (изменен 2011 г.) *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди*

от 01.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.).

Стандартът е с променено наименование и обхват и включва рамката за отчитане по метода на собствения капитал в консолидираните финансови отчети както на инвестициите в асоциираните, така и в съвместните предприятия, които досега са били под обхвата на МСС 31 Съвместни предприятия, а от 01.01.2013 г. в съответствие с новия МСФО 11;

- *МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път.*

Този стандарт заменя в значителната му част стария МСС 27 (Консолидирани и индивидуални финансови отчети) и ПКР Разяснение 12 (Консолидация – предприятия със специално предназначение). Основната му цел е да се установят подобрени принципите и начина на изготвяне и представяне на финансови отчети, когато едно предприятие контролира едно или повече други предприятия. Той дава ново определение на понятието „контрол“, съдържащо три компонента, определя контролът като единствена база за консолидация и дава по-подробни правила и насоки за оценяване на наличието на отношения на контрол. Стандартът установява и основните задължителни правила по технологията на изготвянето на консолидирани финансови отчети;

- *МСФО 11 Съвместни споразумения (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път.*

Този стандарт заменя МСС 31 Дялове в съвместни предприятия, вкл. и ПКР 13 Съвместно контролирани предприятия – непарични вноски от контролиращите съдружници. Той въвежда само два типа съвместни споразумения – съвместни дейности и съвместни дружества, като установеният критерий за класификация не е правната форма, а същността на правата и задълженията на всяка страна в конкретното споразумение, т.е. дали са права върху активите и пасивите, респ. разходите и приходите от съвместното споразумение /съвместна дейност/, или са права върху нетните активи от съвместното споразумение /съвместно дружество/. Стандартът премахва опцията за прилагане на метода на пропорционална консолидация и налага ползването на метода на собствения капитал при консолидация на съвместно контролирани дружества;

- *МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път.*

Този стандарт въвежда нова рамка от изисквания към обхвата на оповестяванията в консолидираните финансови отчети относно участията на отчитащото се предприятие в други дружества и предприятия, които са дъщерни, асоциирани съвместни, или неконсолидирани структурни предприятия, вкл. към съдържанието на информацията, за да се осигури възможност за разумна преценка на ефектите и рисковете от тези участия;

- *Подобрения в МСФО Цикъл 2011-2013 (м.декември 2013) - подобрения в МСФО 3, МСФО 13, МСС 40 (в сила за годишни периоди от 01.07.2014 г. – приети от ЕК).*

Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат

съществуваща непоследователност или неясноти в правилата на приложение и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) уточнение за неприложение на МСФО 3 за отчитане на формиране на съвместни споразумения във финансовите отчети на самите съвместни споразумения; б) разяснение относно обхвата на договорите, които са в обхвата на изключението за група финансови активи и пасиви с нетиращи позиции спрямо пазарен и кредитен риск (МСФО 13); в) уточнение при третирането на една сделка, която отговаря едновременно на критериите и на МСФО 3 и се отнася за инвестиционни имоти съгласно МСС 40, че следва да има поотделно приложение на двата стандарта независимо един от друг (МСС 40).

(б) Нови и изменени стандарти, които не са в сила

По долу са изброени стандартите и измененията, които не са в сила за годишни периоди започващи след 1 януари 2014 г. и не са прилагани на по ранна дата при изготвянето на този финансов отчет.

- *МСФО 9 Финансови инструменти*, в сила от 1 януари 2015г. и не е приет от ЕК.

Този стандарт замества части от МСС 39, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност.

- *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (отложена е датата на влизане в сила за 01.01.2015 г. и не е приет от ЕК).*

Промяната е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 според датата на прилагане на стандарта от дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди;

- *Подобрения в МСФО Цикъл 2010-2012 (м.декември 2013) - подобрения в МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24, МСС 38 (в сила за годишни периоди от 01.07.2014 г. – не са приети от ЕК).*

Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в правилата на приложение и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) промяна в дефиницията на „период на (безусловно)придобиване на права” и „пазарно условие” и са добавени „условие на изпълнението” и „условие на услугата” (МСФО 2); б) уточнение в третирането на условните възнаграждения при бизнес комбинации, които отговарят на определението за финансов инструмент (като финансови задължения или инструменти на собствения капитал) и тяхната оценка в края на всеки отчетен период – по справедлива стойност, вкл. представянето на ефектите от нея в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (МСФО 3, МСФО9, МСС39 и МСС37); в) изискване за оповестяване на критериите при определянето на агрегираните оперативни сегменти за целите на сегментното отчитане (МСФО 8); г) допълнително разяснение относно техниката на корекция на отчетна стойност и натрупаната амортизация в случаите, когато дадени активи са преоценени, като се поставя изискване тя да е последователна като подход спрямо преоценката на балансовата стойност на съответния актив (МСС 16, МСС 38); д) уточнение относно дружество предлагащо ключов

управленски персонал като услуга на друго дружество, че то също е негово свързано лице (МСС 24);

- МСС 19 (ревизиран - 2011 г.) Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 1.07.2014 г. – не е приет от ЕК).

Тази промяна е свързана с разяснение относно третирането на вноски, направени от страна на служители или трети лица в планове с дефинирани доходи, съгласно формалните условия на съответния план. Промяната определя, че тези вноски следва да се третират като намаление на разходите за стаж или ефект в последващите оценки на нетния пасив(актив) по плана в зависимост от това дали вноските са обвързани със стажа или не.

- МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени приходи и разходи, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2016 г.

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. Стандартът ще замени МСС 18, МСС 11, КРМСФО 13, КРМСФО 15, КРМСФО 18 и ПКР 31.

Финансовият отчет е изготвен в съответствие със счетоводния модел, основан на възстановимата историческа стойност, модифицирана за сградите, инвестиционните имоти и инвестициите на разположение за продажба, до справедлива стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период – 2014 година. Предходен отчетен период – 2013 година.

Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

Настоящият финансов отчет е индивидуален финансов отчет на дружеството.

2.2. Консолидиран финансов отчет

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2014 година съгласно МФСО в сила за 2014 година, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 30.04.2015 година от Съвета на директорите, след която дата, отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

2.3. Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

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

и свободен достъп до финансови ресурси. Общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация в условията на глобална икономическа и финансова криза ще се преодолява чрез оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на предприятието. Освен промяна на бизнес модела и приемане на нова стратегия за функциониране в променяща се среда, предприятието предприема намаляване на разходите си и политика на по-бърза и ефективна адаптация към променящия се пазар.

2.4. Сравнителни данни

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

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

През отчетния период не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен във въвеждането на нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

2.5. Отчетна валута

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

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

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

2.6. Приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и

пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

Полезен живот на дълготрайните активи

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

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

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

Към 31.12.2014 г., ръководството е направило преглед за обезценка със съдействието на експертни технически лица на тези активи. В резултат на този преглед, ръководството е преценило, че не са налице условия за обезценка. (Приложение 3)

Преоценена стойност на инвестиционни имоти и сгради

Справедливата стойност на инвестиционните имоти подлежи на преглед и оценка в края на всеки отчетен период и на датата на трансфера им от имоти в употреба в инвестиционни имоти, поради промяна на използването. За определянето на справедливата стойност обикновено се използват текущите цени на активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние. Предприятието има грижата да идентифицира всякакви различия в естеството, предназначението или състоянието на имота.

Последната преоценка до справедлива стойност (*Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности*) на инвестиционните имоти и сградите е отчетена към дата 31.12.2014 година на база на оценката, извършена от лицензирани оценители Янка Димитрова и Стефка Мавродиева със Сертификати № 100100263 от 14.12.2009г. и № 700100002 от 14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България. Използваните оценъчни подходи и методи при оценката са:

- За земите/неземяделски/ – Метод на пазарните аналози, като е извършено сравнение на оферирни продажби на сходни имоти. Използваните входящи данни са средна цена на 1 кв.м. земя – 123 лв., коригирана с коефициенти за специфични особености на имота и способност за пазарна реализация.
- За сградите, представляващи бунгала в почивна база гр. Балчик - Метод на възстановителната (вещната) стойност /с тежест 40%/ на база публикувани в специализирани издания и наръчници средни цени на 1 кв.м.

застроена площ и Метод на приходната стойност /с тежест 60%/ на база очаквана бъдеща доходност от имота при отдаването му под наем. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удържки. Приложени средни величини на ненаблюдаеми входящи данни – средна цена на 1 кв.м. застроена площ 70 лв., средна стойност на наема на квадратен метър 2 лв., дисконтов фактор – 15% и допълнителен отбив за неликвиден пазар – 5%.

- За земеделски земи – Метод на пазарните аналози, като е извършено сравнение на оферирни продажби на сходни имоти. Използваните входящи данни са средна цена на 1 кв.м. земя – 2 лв., коригирана с коефициенти за специфични особености на имота и способност за пазарна реализация и Метод на приходната стойност - приложени средни величини на ненаблюдаеми входящи данни – норма на капитализация 5% и годишна рента от 1 дка земя – 65 лева.

Преоценената стойност на сгради и инвестиционни имоти е докладвана в Приложения 3 и 5.

Обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия

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

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

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

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

Към 31.12.2014 г., ръководството е направило преглед за обезценка на инвестициите и са отчетени загуби от обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия на стойност 17 хил.лв. (Приложение 6)

Признаване на приходи по договори за строителство и договори за услуги

Към края на отчетния период, ръководството на дружеството извършва преглед на незавършените строителни договори, чрез метода определяне на фактически извършените работи. На базата на този преглед се правят най – добрите приблизителни оценки за извършените работи и определяне етапа на завършеност на договорите за строителство (Приложение 16).

Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет, на индивидуална база. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в отчета за всеобхватния доход като разходи от обезценка на текущи активи.

След 360 дни закъснение вече се счита, че може да има индикатори за обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка

каква част от него (тях) е обезпечена (залог, ипотека, поръчителства, банкова гаранция) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо възможно реализиране на обезпечението или плащане от поръчител). Всички съмнителни вземания, се третираат като несъбираеми и се обезценяват, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще. (Приложения 8 и 9)

Провизии

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

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

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

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

През годината са начислени разходи за провизии за гаранционни ремонти на стойност 178 хил.лв.

Приблизителни оценки за отсрочени данъци

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

Задължения към персонала при пенсиониране

При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на лицензиран актюер. Направена е приблизителна оценка, базирана на предположения за смъртност, темп на текучество на персонала, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор. (Приложение 15)

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

2.7.1. Имоти, машини и съоръжения

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за

първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

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

Последващо оценяване

След първоначалното признаване сградите се отчитат по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката минус всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка. Преоценките се правят достатъчно редовно, за да се гарантира, че балансовата сума не се различава съществено от тази, която би била определена при използването на справедливата стойност към датата на счетоводния баланс

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

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

Последващи разходи

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

Амортизация

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

Групи активи	2014 година	2013 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

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

2.7.2. Нематериални активи

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

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

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

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

Групи активи	2014 година	2013 година
Софтуер	2 години	2 години

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

2.7.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наеми и/или заради увеличение на стойността на капитала. Те са представени в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в отчета за всеобхватния доход към “други оперативни разходи”, нетно за периода, през който са възникнали.

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

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

2.7.3. Материални запаси

Материалните запаси се представят по по-ниската стойност от отчетната им стойност и нетната им реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.

Изписването на материали и стоки е по метода на средно претеглената цена. Цената им на придобиване включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определено местоположение и подготовката им за употреба.

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

2.7.4. Разходи по заеми

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

2.7.5. Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: финансови активи на разположение за продажба, кредити и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да придобие съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

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

Финансови активи на разположение за продажба

Финансовите активи на разположение за продажба са недеривативни активи, които са предназначени с такава цел или не са класифицирани в друга група. Те представляват, малцинствени участия в капитала на други дружества, придобити с инвестиционна цел, и се включват към нетекущите активи, освен ако намерението на дружеството е да ги продава в рамките на следващите 12 месеца и активно търси купувач.

Дългосрочни инвестиции на разположение за продажба, представляващи малцинствено участие в капитала на предприятие – емитент се оценяват по справедлива стойност на база котировки на пазарни цени на Българска фондова борса, с изключение на некотируемите, чиято справедлива стойност не може да бъде надлежно оценена. База за определяне на справедливата стойност е котираната пазарна цена на най-скорошната сделка, при условие, че не е имало значителна промяна в икономическите условия в периода между датата на сделката и отчетната дата. Разликите от преоценки се представят в собствения капитал (преоценъчен резерв).

При установяване на последваща трайна обезценка или при продажба на инвестиция на разположение за продажба, сумата на обезценката и всички натрупани преди това загуби (нетно) към резерва, се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като “финансови разходи”. Аналогично, при всяка продажба на инвестициите от този тип натрупаните нереализирани печалби в резерва се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в статията “финансови приходи”.

Инвестиции, за които няма котирана пазарна цена и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно оценена се оценяват по цена на придобиване. Когато има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на некотиран инструмент на собствения капитал, който не се отчита по справедлива стойност, защото справедливата му стойност не може да се оцени надеждно, сумата на загубата от обезценка се оценява като разлика между балансовата стойност на финансовия актив и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен процент на възвръщаемост за подобен финансов актив. Такива загуби от обезценка не подлежат на възстановяване.

Дивиденди по акции и дялове, класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, се признават в отчета за всеобхватния доход, когато се установи, че дружеството е придобило правото върху тези дивиденди.

В края на отчетния период дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, че за отделен финансов актив или група активи има данни за обезценка. При установяване на условия за обезценка, загубата се отразява в Преоценъчен резерв и/или в Отчета за всеобхватния доход към финансови разходи.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения, или като собствен капитал, в зависимост от същността и условията в договора със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

2.7.6. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалени със загуба от обезценка. Приблизителна оценка за съмнителни, трудносъбираеми и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват, когато това обстоятелство се установи. Загубите от обезценка се представят в отчета за всеобхватния доход. Дружеството използва корективна сметка, за да намали стойността на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

2.7.7. Парични средства и парични еквиваленти

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

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС.
- Лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, лихвите свързани с кредити, обслужващи текущата дейност, се включват в оперативна дейност.
- Краткосрочно блокираните средства се третираат като парични средства и парични еквиваленти.
- Плащанията за дивиденди се включват като плащания за финансова дейност.

2.7.8. Лихвени заеми

Всички заеми се представят по себестойност (номинална стойност), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност се определя като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, включително дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи/разходи през периода на амортизация, или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.7.9. Лизинг

Финансов лизинг

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

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

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

Оперативен лизинг

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

2.7.10. Търговски и други задължения

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

2.7.11. Обезценка

Стойността на активите на предприятието се анализира периодично към края на всеки отчетен период, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита в отчета за всеобхватния доход.

2.7.12. Провизии

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

2.7.13. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

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

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

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, задължително държавно обществено осигуряване, за безработица и за здравно осигуряване през 2014 г., възлиза на 30.3.% (разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 60/40) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. През 2015 г. общият процент е 30.30 %, разпределен в съотношение работодател : осигурено лице 60/40

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ” за 2014 г. в размер на 1.1% (за 2015 г. размерът е 1.1%).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

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

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

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

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

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

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

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

Оценяването на дългосрочните доходи на наети лица се извършва по кредитния метод на прогнозираните единици, като оценката към края на отчетния период се прави от лицензирани актюери. Задължението, признато в отчета за финансовото състояние, е сегашната стойност на задължението за изплащане на обезщетения към края на отчетния

период, заедно с корекциите на задължението, отчетени незабавно в печалби и загуби и актюерските печалби/загуби, възникнали в резултат на корекции и промени на актюерските предположения, отчетени незабавно в друг всеобхватен доход. Очакваните задължения за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст се представят като провизии.

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

2.7.14. Приходи

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от продажба на активи се признават, когато всички съществени рискове и изгоди от собствеността на активите се прехвърлят на купувача.

Приходите от продажба на услуги се признават, като се отчита етапа на завършеност на сделката в края на отчетния период, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването.

Приходи от строителство на недвижим имот

Споразумение за строителство на недвижим имот, в което купувачите имат само ограничена възможност да влияят на проекта на недвижимия имот, например да изберат проект измежду няколко варианта, разработени от предприятието, или да направят само минимални промени в основния проект, е споразумение за продажба на стоки в обхвата на МСС 18.

Приходът от продажбата на стоки се признава, когато са изпълнени всички посочени по-долу условия:

- предприятието е прехвърлило на купувача съществените рискове и ползи от собствеността върху стоките;
- предприятието не запазва продължаващо участие в управлението на стоките, доколкото то обикновено се свързва със собствеността, нито ефективен контрол над продаваните стоки;
- сумата на прихода може надеждно да бъде оценена;
- вероятно е икономическите ползи, свързани със сделката, да бъдат получени от предприятието;
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат да бъдат надеждно оценени.

Когато от предприятието не се изисква да придобива и доставя строителни материали, споразумението е само за предоставяне на услуги и приходите се признават на база етапа на завършеност в съответствие с МСС 18. Етапът на завършеност се определя на база извършените до момента услуги като процент от общия обем на услугите, които трябва да бъдат извършени.

Приходът от продажбата на строителни услуги се признава, когато са изпълнени всички посочени по-долу условия:

- вероятно е предприятието да има икономически ползи, свързани със сделката;
- етапът на завършеност на сделката към края на отчетния период може бъде надеждно оценен;
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката могат да бъдат надеждно оценени .

Финансови приходи

Финансовите приходи включват начисления за лихви от вложени средства, печалби от операции в чуждестранна валута, получени дивиденди от участия.

2.7.15. Разходи

Оперативни разходи

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

Финансови разходи

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

2.7.16. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2014 г. (10% за 2013 г.). За 2015 година данъчната ставка е непроменена.

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

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период.

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

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

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

2.7.17. Капитал и резерви

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

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, 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;
- сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставени им предимства за акциите;
- други източници, предвидени в Устава или по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване капитала. Другите елементи на собствения капитал са оповестени в приложение 10.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради	Машини съоръжения оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар	В процес на придобиване	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2013 година							
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари	3055	1083	1117	1111	14	141	6521
Постъпили			11	13	3	108	135
Отписани			(7)	(139)			(146)
Трансфер			9	74		(83)	
Салдо към 31 декември	3055	1083	1130	1059	17	166	6510
Амортизация							
Салдо към 1 януари		49	643	962	11		1665
Начислена за периода		45	82	87	1		215
Отписана			(7)	(133)			(140)
Салдо към 31 декември		94	718	916	12		1740
Преносна стойност на 1 януари	3055	1034	474	149	3	141	4856
на 31 декември	3055	989	412	143	5	166	4770
2014 година							
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари	3055	1083	1130	1059	17	166	6510
Постъпили			27			11	38
Отписани			(1)	(30)			(31)
Трансфер		166	11			(177)	
Салдо към 31 декември	3055	1249	1167	1029	17		6517
Амортизация							
Салдо към 1 януари		94	718	916	12		1740
Начислена за периода		46	72	68	1		187
Отписана			(1)	(26)			(27)
Салдо към 31 декември		140	789	958	13		1900
Преносна стойност на 1 януари	3055	989	412	143	5	166	4770
на 31 декември	3055	1109	378	71	4		4617

Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Административна сграда	-	166
Общо	-	166

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2014 година с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

Други данни

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

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Машини, съоръжения, оборудване	595	256
Транспортни средства	920	766
Стопански инвентар	12	12

В дружеството няма **временно неизползвани** имоти, машини и съоръжения

Към 31 декември има **учредени ипотeki** върху имоти, машини и съоръжения на дружеството с преносна стойност както следва:

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Земи	2 305	2 305
Сгради	550	561

Оперативен лизинг

Дружеството е наемател по договори за оперативен лизинг на строителни машини, автомобили и скеле. Договорите са еднократни, при необходимост от допълнителна техника и оборудване. Общата сума призната като разход по договорите за оперативен лизинг за отчетния период е 70 хил.лв. (2013г. – 34 хил.лв.)

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти BGN'000	Други BGN'000	Общо BGN'000
2013 година			
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари	1	1	2
Салдо към 31 декември	1	1	2
Амортизация			
Салдо към 1 януари	1	1	2
Салдо към 31 декември	1	1	2
Преносна стойност			
на 1 януари			
на 31 декември			

2014 година

Отчетна стойност

Салдо към 1 януари	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
Постъпили	6		6
Салдо към 31 декември	<u>7</u>	<u>1</u>	<u>8</u>
Амортизация			
Салдо към 1 януари	1	1	2
Начислена за периода	1		1
Салдо към 31 декември	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3</u>
Преносна стойност на 1 януари			
на 31 декември	<u>5</u>		<u>5</u>

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

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Програмни продукти	1	1
Други	1	1
Общо	<u>2</u>	<u>2</u>

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 1 януари 2013 година	230	21	251
Салдо към 31 декември 2013 година	<u>230</u>	<u>21</u>	<u>251</u>
Оценка по справедлива стойност към 31.12.2014 година	15	(3)	12
Салдо към 31 декември 2014 година	<u>245</u>	<u>18</u>	<u>263</u>

Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, които дружеството отдава под наем и земя и прилежащите ѝ сгради, притежавани за неопределено понастоящем бъдещо използване.

6. ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Инвестиции в дъщерни предприятия	152	169
Инвестиции в асоциирани предприятия	3	
Инвестиции на разположение за продажба	7	7
Общо	<u>162</u>	<u>176</u>

Инвестиции в дъщерни предприятия	Страна	31 декември 2014		31 декември 2013	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
Екоинвест ЕООД	България	22	100	22	100
Обезценка		(22)		(22)	
ДП „Екострой” - Украйна	Украйна	169	100	169	100
Обезценка		(17)			
Общо		152		169	

Инвестиции в асоциирани предприятия:	Страна	31 декември 2014		31 декември 2013	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
Актив –Сип ООД	България	3	30		
Общо		3			

Инвестиции на разположение за продажба:	31 декември 2014		31 декември 2013	
	BGN'000		BGN'000	
Албена Инвест Холдинг АД		7		7
Общо		7		7

Дружеството притежава 1160 бр. акции в капитала на Албена Инвест Холдинг АД – публично дружество. Същите са преоценени до справедлива стойност на база котировки на пазарни цени на Българска фондова борса към най - скорошна дата към края на отчетния период.

7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2014		31 декември 2013	
	BGN'000		BGN'000	
Незавършено строителство		89		397
Материали		103		165
Продукция		85		99
Стоки – строителни материали		59		37
Общо		336		698

Незавършено строителство по обекти:	31 декември 2014		31 декември 2013	
	BGN'000		BGN'000	
Ремонт на х-л Фламинго /Ресторант, Спа център/		47		
Ново строителство – Бялата Лагуна УПИ 265		30		
Мострени зали х-л Фламинго Гранд		11		4
СМР Ресторант Бисер – Приморско		1		
Събаряне на х-л Кардам				245
Ново строителство Бялата Лагуна УПИ 175				116
Изкърпване улици Добрич				25
Ремонт на х-л Фламинго Гранд				7
Общо		89		397

Материалите включват:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Основни материали	52	156
Резервни части	4	4
Горива	8	1
Спомагателни материали	39	4
Общо	103	165

Готовата продукция включва:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Плочи	34	34
Бордюри	19	24
Тревобетон	11	13
Пръстени	6	7
Пътни ивици	5	6
Тръби	5	5
Други	5	10
Общо	85	99

Комисия от специалисти в дружеството е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2014 година, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси”. В резултат на този преглед е установено, че наличните към 31 декември 2014 година материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност.

8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	531	326
Вземания от клиенти по гаранции	697	286
Предоставени аванси	63	20
Предоставени заеми	168	
Цесии		73
Общо	1459	705

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Продажби		108	216	28	179	531
Гаранции	289	408				697
Заеми	168					168
Общо	457	516	216	28	179	1396

През 2014 година не е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземания по продажби.

Вземания по продажби и гаранции:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Еко Агро АД	200	191
Албена АД	211	189
Бялата Лагуна АД	720	161
Перпетум мобиле БГ АД	49	48
Тихия кът АД	17	22
Екоплод ЕООД	31	1
Общо	1228	612

Предоставени аванси по предприятия:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Актив СИП ООД	63	20
Общо	63	20

Предоставени заеми:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Албена АД	168	
Общо	168	

Предоставения заем на предприятието – майка е безлихвен и със срок на погасяване март 2015 година.

Вземания по цесии:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Бялата Лагуна АД		73
Общо		73

През годината са погасени вземания от продажби чрез прихващане със задължения в размер на 12 хил.лв.

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	77	184
Обезценка на несъбираеми вземания	(3)	(8)
Предплатени суми	1231	26
Съдебни и присъдени вземания	204	192
Обезценка на присъдени вземания	(204)	(192)
Вземания по финансиране		166
Други	43	40
Общо	1348	408

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Продажби		6	22		49	77
Общо		6	22		49	77

През 2014 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на вземанията.

Движение в обезценките	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Салдо към 1 януари	200	92
Начислени	18	117
Отписани		(1)
Възстановени	(11)	(8)
Салдо към 31 декември	207	200

Предплатени суми:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Предплатени суми за застраховки	13	17
Предоставени аванси за услуги	1215	9
Предплатени суми за материали	3	
Общо	1231	26

През годината са погасени вземания от продажби чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 344 хил. лв.

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Парични средства в брой	6	2
Парични средства в безсрочни депозити	21	232
Общо	27	234

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Основен акционерен капитал	65	65
Законови резерви	7	7
Допълнителни резерви	1424	1 424
Преоценъчен резерв	1032	1 032
Резерв от оценка на финансови активи	5	5
Резерв от актюерски печалби и загуби	26	(5)
Неразпределена печалба	3220	3 193
Общо	5779	5 721

Основен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Екострой АД е 64 760 лв., разпределен в 64 760 броя поименни акции с номинална стойност 1.00 лев всяка.

Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв е формиран от последваща оценка на сгради и инвестиционни имоти до справедлива стойност. Преоценъчният резерв се реинтегрира към неразпределени печалби/загуби при отписване на активите.

Законови резерви

Законовите резерви в размер на 7 хил.лв. към 31.12.2014 г., представляват 10 % от регистрирания капитал и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон и Устава на дружеството и не подлежат на разпределение между акционерите (към 31.12.2013г. – 7 хил.лв.).

Допълнителни резерви

Допълнителните резерви са заделени от печалбите на дружеството – 1424 хил.лв. (към 31.12.2013 г. – 1424 хил.лв.). Подлежат на разпределение между акционерите.

Резерв от оценка на финансови активи

Формиран е от оценка на финансови активи на разположение за продажба до справедлива стойност

Резерв от актюерски печалби и загуби

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

Неразпределена печалба

Неразпределената печалба включва печалба за текущия отчетен период 27 хил.лв., печалба от предходни отчетни периоди в размер на 3347 хил.лв. и непокрита загуба 154 хил.лв

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Задължения по заеми		254
Задължения по финансов лизинг	31	79
Общо	31	333

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Лизинг	31					31
Общо	31					31

През 2014 година е сключен Договор за финансиране под формата на овърдрафт и кредитна линия за издаване на банкови гаранции в размер на 360 хил.лв, който не е усвоен към 31.12.2014 г.

Финансов лизинг

Дружеството наема при условията на финансов лизинг две машини. Нетните преносни стойности на тези активи в размер на 156 хил.лв са включени в състава на имоти, машини и съоръжения.

Разходите за лихви за 2014 година възлизат на 3 хил.лв (2013 г. – 5 хил.лв).

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

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	31	51
От 1 до 2 години		32
Общо:	31	83
Очаквана сума на лихвата		4
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	31	79
От тях:		
Текущи	31	48
Нетекущи	-	31

13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	395	345
Задължения към доставчици по гаранции	70	
Получени аванси за СМР	32	16
Данъчни задължения	53	76
Задължение за дивидент	2	2
Други задължения	10	22
Общо	562	461

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Доставки		96	202	75	22	395
Гаранции	70					70
Общо	70	96	202	75	22	465

През 2014 година е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задълженията по доставки в размер на 85 хил.лв.

Данъчни задължения:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Данък върху добавената стойност	22	64
Данък върху доходите на физическите лица	10	9
Корпоративен данък	21	3
Общо	53	76

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

- По данък добавена стойност – до 30.06.2013 година
- Пълна данъчна ревизия – до 31.12.2004 година

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	17	2
Задължения по получени аванси	1177	151
Общо	1194	153

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Доставки		17				17
Общо		17				17

През 2014 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задълженията.

Задължения за доставки по предприятия:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Бялата Лагуна АД	17	
Албена автотранс АД		2
Общо	17	2

Получени аванси по предприятия:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Бялата Лагуна АД	1177	84
Албена АД		67
Общо	1177	151

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Заплати за месец декември на текущата година	34	61
Депонирани възнаграждения	7	10
Задължения за социално осигуряване	15	31
Неизползвани отпуски	12	32
Социални осигуровки върху отпуските	2	6
Общо	70	140

16. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Задължения по планове за дефинирани доходи	24	51
Задължения за гаранционни ремонти	178	
Общо	202	51

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

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2014 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране. За определяне на тези задължения дружеството е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер.

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	51	38
Разходи за периода	19	11
Извършени плащания през периода	(12)	(3)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	(34)	5
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	24	51

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

Разходи за периода:	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Разход за лихви	2	2
Разход за текущ трудов стаж	17	9
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби	19	11

Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(40)	1
Актюерски (печалби)/загуби, възниквани от промени във финансовите предположения	6	4
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от корекции, дължащи се на опита		
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	(34)	5

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

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Дисконтов процент	4%	4%
Очакван ръст на заплатите	2%	2%

- смъртност – по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2010 – 2012 година на НСИ с направени допълнителни модификации;

- темп на текучество – на база текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на дружеството през следващите две години;

- момент на пенсиониране – при достигане на възрастта, необходима за придобиване право на пенсия за осигурителен стаж и възраст на лицата, работещи при условията на трета категория труд, като се приема, че нормативната база ще се запази в бъдеще без промени, касаещи правото на пенсия.

Значимите актюерски предположения за определяне на задължението по планове за дефинирани доходи са: дисконтов процент, темп на текучество, ръст на заплатите и смъртност. Анализът на чувствителността, представен по-долу, се основава на разумно възможните промени в съответните предположения, настъпващи в края на отчетния период, докато всички останали предположения се приема, че остават непроменени.

Значителни предположения	Изменение	Ефект за 2014 г. BGN'000
Дисконтов процент	+ 0,25%	1
Дисконтов процент	- 0,25%	(1)
Текучество на персонала	+1%	(3)
Текучество на персонала	-1%	2
Възнаграждение	+1%	3
Възнаграждение	-1%	(3)
Таблица смъртност	+ 1 година	
Таблица смъртност	- 1 година	(1)

16.2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ГАРАНЦИОННИ РЕМОНТИ/ТЕКУЩИ/

Провизиите за задължения за гаранционни ремонти в размер на 178 хил.лв. представляват приблизителна оценка на поети ангажименти за отстраняване на дефекти по извършени строително монтажни работи на Бялата лагуна АД със срок на отстраняване 2015 година.

17. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Строително монтажни работи	6868	7 463
Производство на бетонови смеси	47	197
Производство на бетонови изделия	57	74
Производство на дограма	6	9
Производство на асфалт	-	8
Приходи от продажба на стоки строителни материали	11	80
Услуги със строителна механизация и автотранспорт	75	69
Други услуги	20	8
Общо	7084	7 908

18. ДРУГИ ДОХОДИ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	12	
- загуби от оценка до справедлива стойност	(3)	
- печалби от оценка до справедлива стойност	15	
Приходи от финансиране	-	174
Приходи от кантарни услуги	22	34
Приходи от излишъци на материални запаси	17	25
Приходи от застрахователни обезщетения	27	15
Приходи от продажба на материали	42	14
Отписани задължения	16	6
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2	2
Други	29	13
Общо	167	283

19. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Разходи за материали	2239	3 248
Разходи за външни услуги	2812	2 313
Разходи за персонала	1406	1 660
Разходи за амортизации	188	214
Други разходи	265	328
Балансова стойност на продадени стоки и материали	16	83
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	324	746
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	(57)	(257)
Общо	7193	8 335

Включени в себестойност на продажбите

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Амортизация	175	183
Разходи за персонала (Приложение 20)	1134	1 425
Материали за СМР по обекти	1450	1 828
Материали за производство	402	771
Горива, резервни части	348	592
Ел.енергия и вода	23	26
Разходи за подизпълнители на СМР	2436	1 748
Транспортни услуги	203	314
Абонаментно поддържане	24	64
Консултантски услуги	12	26
Текущ ремонт	30	30
Данък МПС и винетки	24	29
Застраховки	17	20
Охрана	19	21
Командировки	1	157
Балансова стойност на продадени стоки и материали	16	83
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	324	746
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	(57)	(257)
Общо	6581	7 806

Включени в общи и административни разходи	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Амортизация	13	31
Материали за поддръжка и консумативи	5	6
Канцеларски материали	6	5
Разходи за персонала (Приложение 20)	272	235
Ел.енергия и вода	10	11
Консултантски и правни услуги	17	22
Такси за текущо обслужване на банкови сметки	9	10
Местни данъци и такси	13	5
Съобщителни услуги	10	10
Застраховки	7	9
Други разходи външни услуги		5
Командировки	2	6
Разходи за обезценка – начислени/възстановени	24	137
Разходи за провизии за задължения	178	
Липси и брак	23	31
Други разходи	23	6
Общо	612	529

20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	1045	1 250
Възнаграждения на управленския персонал	66	45
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	206	245
Обезщетения при пенсиониране – начислени (освободени)	34	8
Начислени суми за неизползвани отпуски	12	32
Начислени суми за осигуровки върху отпуски	2	6
Граждански договори	41	74
Общо	1406	1 660

Приблизителната оценка на разходите по неизползвани отпуски е определена на база на дните, които се полагат (индивидуално) и размера на възнаграждението, определено въз основа на дневната ставка за месец декември 2014 година.

21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Разходи за лихви по заеми	14	24
Общо	14	24

22. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ -ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Основните компоненти на разхода/(икономията) на данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

Отчет за всеобхватния доход	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	257	54
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	25	5
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(8)	(19)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	17	(14)
Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Счетоводна печалба/загуба за годината	44	(168)
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2013 г.: 10%)	4	(17)
Свързани с постоянни разлики	13	3
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	17	(14)

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхвате н доход	временна разлика	данък
	31.12.2014 BGN'000	31.12.2014 BGN'000	2014 BGN'000	2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Провизии за пенсиониране	(24)	2		(3)	(51)	5
Доходи на физически лица	(5)	1			(7)	1
Начисления за персонал	(14)	1	(2)		(38)	4
Обезценка на активи	(246)	25	3		(222)	22
Общо	(289)	29	1	(3)	(318)	32
Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхвате н доход	временна разлика	данък
	31.12.2014 BGN'000	31.12.2014 BGN'000	2014 BGN'000	2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	3857	(386)	7		3928	(393)
Преоценъчни резерви	908	(91)			908	(91)
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	224	(22)			224	(22)
Преоценъчни резерви	224	(22)			224	(22)
Общо	4081	(408)	7		4152	(415)
Отсрочени данъци – нето	3792	(379)	8	(3)	3834	(383)

23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за дружеството за 2014 и 2013 година:

Свързани лица	Вид на свързаност
Албена Холдинг АД	Крайно предприятие майка
Албена АД	Предприятие майка
Албена Тур ЕАД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Актив СИП ООД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Приморско клуб ЕАД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Бялата лагуна АД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Визит България ЕООД, Румъния	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Дрогерии Медика Албена ЕООД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Екоагро АД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Екоплод ЕООД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Интерскай АД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
МЦ Медика Албена ЕАД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Перпетуум мобиле БГ АД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Тихия кът АД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Фламинго турс ООД, Германия	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
ДП Екострой, Измаил, Украйна	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Албена Автотранс АД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Медицински център Медикс България ООД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Албена Инвест Холдинг АД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Алфа консулт 2000 ЕООД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Ахтопол ризорт ЕАД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
България – 29 АД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Добруджански текстил АД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Идис АД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Ико-бизнес АД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Прима финанс ЕАД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Соколец Боровец АД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Фохар АД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Хемус Турист АД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Бряст Д АД	Предприятие под общ контрол чрез ключов управленски персонал

Осъществени са следните сделки:

Продажби на свързани лица	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Албена АД	1364	1187
Бялата лагуна АД	3847	1031
Еко агро АД	26	10
Екоплод ЕООД	26	1
Перпетуум мобиле БГ АД	47	1452
Тихия кът АД	83	88
Албена тур ЕАД	1	
Общо	5394	3769

Видове продажби на свързани лица	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Предоставени услуги -СМР	5372	3767
Продажба на материални запаси	2	2
Консултански услуги	20	
Общо	5394	3769

Доставки от свързани лица	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Албена АД	18	21
Актив СИП ООД	104	52
Бряст Д АД		2
Бялата лагуна АД	15	
Албена Автотранс АД	17	
Албена Тур ЕАД	3	
Общо	157	75

Видове доставки от свързани лица	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Доставка услуги	53	20
Доставка на материали	104	55
Общо	157	75

Получени аванси	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Бялата лагуна АД	1177	84
Албена АД		67
Общо	1177	151

Предоставени аванси	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Актив СИП АД	63	20
Общо	63	20

Предоставени заеми	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Албена АД	168	
Общо	168	

Ключов управленски персонал

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

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Прокурист и Съвет на директорите	66	45
Общо	66	45

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в пояснителни Приложения 8 и 13.

24. 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 риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на 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 по закон.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на дружеството към валутния риск:

31 декември 2014	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>				
Вземания от клиенти			1302	1302
Финансови активи държани за продажба			7	7
Други вземания			168	168
Парични средства и еквиваленти			27	27
			1504	1504
<i>Финансови пасиви</i>				
Задължения по финансов лизинг			31	31
Задължения към доставчици			482	482
Други задължения			2	2
			515	515
31 декември 2013	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>				
Вземания от клиенти			788	788
Финансови активи държани за продажба			7	7
Други вземания			239	239
Парични средства и еквиваленти		1	233	234
		1	1267	1268

<i>Финансови пасиви</i>				
Задължения по получени заеми			254	254
Задължения по финансов лизинг			79	79
Задължения към доставчици			347	347
Други задължения			2	2
			682	682

Ценови риск

Дружеството е изложено на финансови рискове поради промените в цените на строителните услуги и строителните материали услуги, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. 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 е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на дружеството носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи депозити), вземания по предоставени заеми, вземания от клиенти и други краткосрочни вземания.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, дружеството е възприело политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България с висока репутация и доказан стабилитет.

Дружеството не предоставя кредитни периоди на клиентите си. Голяма част от предоставяните услуги се предплащат. Независимо, че е налице концентрация на кредитен риск, той е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация 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.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към края на отчетния период, групирани по остатъчен матуритет определен спрямо договорения матуритет. Стойностите, оповестени в този анализ, представляват недисконтирани парични потоци по договорите и най – ранната дата, на която вземането, респективно задължението, е изискуемо. Сумите съдържат и лихви.

31 декември 2014	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 година до 5 години	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Вземания от клиенти	289	522	266	225	1302
Финансови активи държани за продажба	7				7
Други вземания		168			168
Парични средства и еквиваленти	27				27
	323	690	266	225	1504
<i>Финансови пасиви</i>					
Задължения по финансов лизинг	4	9	18		31
Задължения към доставчици	70	113	277	22	482
Други задължения	2				2
	76	122	295	22	515
31 декември 2013	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 година до 5 години	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Вземания от клиенти	502		286		788
Финансови активи държани за продажба	7				7
Други вземания	239				239
Парични средства и еквиваленти	234				234
	982		286		1268
<i>Финансови пасиви</i>					
Задължения по получени заеми	2	256			258
Задължения по финансов лизинг	4	9	38	32	83
Задължения към доставчици	347				347
Други задължения	2				2
	355	265	38	32	690

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството няма значителни лихвоносни активи. Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси, но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент в следствие на промените на пазара. Поради това, тези депозити са третираны като финансови активи с променлив лихвен процент. Дружеството счита, че паричните потоци в голяма степен са независими от краткосрочни промени в пазарните лихвени равнища, тъй като неговите лихвени финансови активи и пасиви са договорени основно при фиксиран лихвен процент. Таблиците по-долу обобщават експозицията на дружеството към лихвения риск:

31 декември 2014	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран	Променлив		
	лихвен %	лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи		27	1477	1504
Финансови пасиви		31	484	515
		(4)	993	989

31 декември 2013	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран	Променлив		
	лихвен %	лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи		234	1034	1268
Финансови пасиви		333	349	682
		(99)	685	586

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии, се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент. Таблицата по-долу показва чувствителността на дружеството при увеличение с 0,5% в лихвения процент на база структурата на активите и пасивите към 31 декември и при предположение, че се игнорира влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат преди облагане с данъци.

31 декември 2014	Променлив лихвен	При увеличение	Ефект от
	%	с 0,5%	увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000

Финансови активи	27	27	
Финансови пасиви	31	31	

Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци

31 декември 2013	Променлив лихвен	При увеличение	Ефект от
	%	с 0,5%	увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000

Финансови активи	234	235	1
Финансови пасиви	333	335	2

Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци

(1)

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

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 собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица от и участници в неговия бизнес.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. Характерното 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 нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми и финансов лизинг”, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг.

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

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:	31	333
заеми от банки и трети лица	31	333
парични средства и парични еквиваленти	27	234
Нетен дългов капитал	4	99
 Общо собствен капитал	 5779	 5 721
Общо капитал	5783	5 820
Съотношение на задлъжнялост	-	2%

24. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

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

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

Определяне на справедливата стойност

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

- ☐ **Първо ниво:** Котировки (некоригирани) налични на активен пазар за идентични активи и пасиви;
- ☐ **Второ ниво:** Оценъчни техники базирани на наблюдаема информация - директно (цени и котировки) или индиректно (производни от цени и котировки). Тази категория включва активи и пасиви оценявани по котировки на активен пазар за сходни инструменти, котировки на идентични или сходни инструменти търгуеми на неактивен пазар или други оценъчни техники, при които изходните данни се основават на общодостъпна наблюдаема пазарна информация.
- ☐ **Трето ниво:** Оценъчни техники базирани на значителна ненаблюдаема информация. Тази категория включва всички активи и пасиви, чиято оценка не е базирана на налична, регулярно достъпна и наблюдаема информация, като параметрите основаващи се на ненаблюдаема информация имат превес.

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

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

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

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност в зависимост от техният характер и матуритет. Справедливите стойности, нивата в йерархията и техниките за оценка на сградите и инвестиционните имоти са оповестени в Приложения 2.6, 3 и 5.

Справедлива стойност на финансови инструменти

Следващата таблица представя справедливите стойности на финансови активи и пасиви, включително техните нива в йерархията на справедливите стойности. Тя не съдържа информация за справедливата стойност на финансови активи и финансови пасиви, които не са оценени по справедлива стойност, ако балансовата стойност е разумно приближение на справедливата стойност.

31 декември 2014

Група финансови активи

Стойност в Отчета за финансовото състояние	Оценка на справедливата стойност, използваща			
	Ниво 1 На база котирувани пазарни цени	Ниво 2 Входни данни, различни от котирувани цени, но могат да бъдат наблюдавани на пазар	Ниво 3 Входни данни, неосноваеми на наблюдаеми пазарни данни	
BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Инвестиции на разположение за продажба	7	7		
Общо	7	7		

31 декември 2013

Група финансови активи

Стойност в Отчета за финансовото състояние	Оценка на справедливата стойност, използваща			
	Ниво 1 На база котирувани пазарни цени	Ниво 2 Входни данни, различни от котирувани цени, но могат да бъдат наблюдавани на пазар	Ниво 3 Входни данни, неосноваеми на наблюдаеми пазарни данни	
BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Инвестиции на разположение за продажба	7	7		
Общо	7	7		

25. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Предоставени обезпечения

За обезпечаване на банков кредит, предоставен от Сосиете Женерал Експресбанк АД, дружеството е предоставило ипотека на недвижими имоти с преносна стойност, както следва:

Земи:	2 305 хил.лв
Сгради	550 хил.лв

Съдебни спорове

Дружеството е завело съдебни дела срещу свои длъжници за вземания от продажби, като стойността на исковете е на обща стойност 84 хил.лв. Срещу дружеството няма заведени съдебни иски.

26. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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

27. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Съгласно чл.38 от Закона за счетоводството, дружеството следва да оповести начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието, поотделно за: независим финансов одит, данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита.

Независим одитор на ЕКОСТРОЙ АД е Дружество за одит и консултации ООД. Възнаграждението за независим одит на годишния финансов отчет и за преглед на годишния доклад за дейността е 3 хил.лв.

Доклад за дейността на "Екострой" АД през 2014 година

I. Правен статут

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

Основни акционери на Дружеството към 31.12.2014г. са:

Основни акционери на Екострой АД	брой акции	процент
Албена АД	43389	67.0
Физически лица	21371	33.0
в т.ч. Михаил Йорданов Стоев	8556	13.2
Данаил Енев Данаилов	2983	4.6
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.5
Иван Атанасов Иванов	779	1.2
Други физ. лица с капитал под 1%	7445	11.5
Общо	64760	100.00

Органи на управление на Дружеството са Общо събрание на Акционерите и Съвет на Директорите.

Съветът на директорите се състои от:

- „Албена” АД, чрез пълномощник Веселин Георгиев Николов;
- Васил Николов Малчев и
- Златан Николаев Златев.

Председател на Съвета на директорите е пълномощникът на „Албена” АД Веселин Георгиев Николов.

Дружеството се представлява от всички членове на Съвета на директорите колективно или само от Прокуриста – инж. Емил Йорданов Тасков.

II. Анализ на основните финансови показатели на “Екострой” АД

ЕКОСТРОЙ АД

1. Приходите от обичайната дейност на "Екострой" АД към края на 2014г. са в размер на 7308 хил. лв., от които 7084 хил. лв. нетни приходи от продажби и са формирани както следва:

Приходи от обичайната дейност в хил.лева	2014 отчет	% на отн. дял	2013 отчет	Изм-е 14/13
СМР	6874	94.06	7473	0.92
Услуги	95	1.30	77	1.23
Бетонов възел	47	0.64	197	0.24
Асфалтова база	-	-	8	0.00
Бетонови изделия	57	0.78	74	0.77
Строителна борса	11	0.15	80	0.14
Други приходи	167	2.29	109	1.53
Р-ди за придобиване на активи по стоп.начин	57	0.78	257	0.22
Приходи от финансиране	-	-	174	-
Общо	7308	100.00	8449	0.87

За сравнение приходите през предходната 2013 година са 8449 хил. лева. **Намалението на приходите от оперативната дейност за 2014 год. е с 1140 хил. лева.,**

Нетните приходи от продажби са намалели през 2014 година с 824 хил. лева спрямо 2013г. Поради естеството на договорите в края на отчетната година фирмата има незавършено производство от СМР в размер на 89 хил. лв. Този обем работа ще бъде актуван и фактуриран през 2015 година. За сравнение с края на предходната 2013 година това незавършено производство е намаляло с 308 хил. лева.

Основните СМР през 2014 год. са:

	ОБЕКТ ПО ДОГОВОР	ИНВЕСТИТОР	Приходи в лева
1	Бялата лагуна УПИ 175	Бялата лагуна АД	3 842 586.08
2	Аквапарк КК Албена	Албена АД	528 112.21
3	Асфалтиране пътища	Община Добричка	407 779.99
4	Асфалтиране пътища	Пътно строителство АД	283 818.36
5	Събаряне х-л Кардам	Албена АД	226 472.54
6	Ремонтни работи Х-л Лагуна бийч	Албена АД	103 952.61
7	Ганвие	Албена АД	98 505.32
8	Рем. работи Х-л Фламинго гранд	Албена АД	90 150.36
9	Натов. и извозване на земни маси	Албена АД	89 000.00
10	Разширение гробищен парк	Община град Добрич	83 331.06
11	Ремонти след бедствие	Албена АД	81 243.73
12	Аварийни ремонти	Албена АД	76 624.05
13	Укрепване х-л Гергана, КК Албена	Консорциум България Инженеринг ДЗЗД	71 217.11
14	Вътрешни довърш. дейности вили	Тихия кът АД	49 402.86

ЕКОСТРОЙ АД

15	Асфалтиране	Перпетуум Мобиле-БГ АД	45 547.73
16	Ремонтни работи хотели	Албена АД	35 617.60
17	Асфалтиране	Тихия кът АД	32 847.70
18	Сметопочистване	Община Добричка	28 130.00
19	Асфалтиране	Консорциум Варна Про Енерджи ООД	23 828.80
20	Училище Леонардо да Винчи	Бестрейнинг ООД	21 670.22
21	Укрепване в Бялата лагуна	Консорциум България Инженеринг ДЗЗД	15 766.60
22	Разширение на ПСОВ Тервел	Пътно строителство АД	14 675.52
23	Ремонт на сграда	ПГСА Пеньо Пенев	12 150.00
24	Ограда и помещение за охрана – Свинокомплекс с. Сенокос	Албена АД	7 020.35
25	Изкърпване настилка	Еко агро АД	6 565.68
26	Стая за пчелни продукти	Еко агро АД	2 530.81
27	Други СМР		21 359.33
28	Други подизпълнители	Стойчеви агро ООД	574 017.82
Общо:			6 873 924.44

Приходите от Албена АД и свързаните с нея дружества са в размер на 5 316 180 лева или 77.34% от всички приходи на фирмата.

Строителните обекти, по които се работи към края на 2014г., не са актувани и за тях има отчетени разходи, оставащи в незавършено производство са както следва:

- ЖГ Бялата лагуна – УПИ 265	29 832.18 лв.
- Ремонт х-л, ресторант Фламинго гранд -Албена	11 007.46 лв.
- Изграждане на фойе в х-л Гергана	46 861.36 лв.
- СМР Ресторант Бисер, гр. Приморско	879.11 лв.
Всичко:	88 580.11 лв.

2. Разходи за обичайната дейност на Дружеството

Структурата на разходите за обичайната дейност на Дружеството е представена в следния вид:

N:	Наименование на разходите	Текущ период		Предходен период	
		Стойност	%	Стойност	%
1	Разходи за материали	2239	30.82	3248	37.70
2	Разходи за външни услуги	2812	38.71	2313	26.85
3	Разходи за амортизации	188	2.59	214	2.48
4	Разходи за възнаграждения	1198	16.49	1409	16.35
5	Разходи за осигуровки	208	2.86	251	2.91
6	Други разходи	265	3.83	328	3.81
7	Балансова стойност на продад. активи	16	0.22	83	0.96

ЕКОСТРОЙ АД

8	Финансови разходи	14	0.19	24	0.28
	Намаление на незавършеното производство и запасите от продукция	324	4.46	746	8.66
	ОБЩО РАЗХОДИ	7264	100%	8616	100%

Прави впечатление, че в общата структура на разходите има увеличение на относителния дял на разходите за външни услуги с 21.79 %, а намаление се наблюдава при разходите за материали с 6.93 %. Относителният дял на намалението на незавършеното производство в общия обем на разходите също е намалял с 4.21 % спрямо предходния период. Останалите разходи заемат почти еднакъв относителен дял от общите.

2.1. Разходите за материали през текущата година са на обща стойност **2239** хил.лв. и са намалели с 1009 хил. лв. спрямо 2013г.

Най-голям дял в разходите за материали имат разходите за материали за обекти – **СМР в размер на 1450** хил. лева, разходите за материали за производство - **бетонен възел и асфалтова база в размер на 402** хил.лева и разходите за гориво, смазочни материали и резервни части в размер на **348** хил. лева. Голямо намаление спрямо предходната година бележат разходите за материали за обект – с 378 хил. лв., или с 21%. За сравнение приходите от продажби на СМР също са намалели с 595 хил. лв., или с 8 % спрямо предходната година. Голямо намаление се наблюдава и при разходите за материали за производство – с 369 хил. лв., или с 48%, като за сравнение приходите от продажби на готова продукция от бетонен възел, асфалтова база и бетонни изделия са намалели със 175 хил. лв., или с 63%. Намалението при разходите за горива, смазочни материали и резервни части е с 244 хил.лв., или с 41% спрямо предходната година.

2.2. Разходите за външни услуги през настоящата година са на обща стойност **2812** хил. лева при 2313 хил. лева за 2013 година, увеличението им е с 499 хил. лева.

Най-голям дял в разходите за външни услуги имат разходите за външни услуги за СМР, включително за подизпълнители по обекти. През 2014г. са отчетени такива разходи в размер на **2639** хил. лева като те са нарастнали с 577 хил. лева в сравнение с 2013г, или с 27%.

Голямо намаление – с 64 хил. лв., или с 40% се отчита при разходите за абонаментни и други повтаряеми такси.

Останалите видове разходи за външни услуги са с относително постоянен размер през настоящата спрямо предходната отчетна година.

2.3. Разходите за възнаграждения са в размер на **1198** хил. лева, като са начислени и 208 хил. лева социални осигуровки и надбавки. В разходите за възнаграждения са включени 12 хил. лв. лева суми за неизползвани отпуски през 2014г., 19 хил. лв. разходи за текущ трудов стаж от актьорска оценка, 15 хил. лв. разходи за обезщетения при освобождаване на работници и служители съгласно Кодекса на труда и 41 хил. лв. разходи по сключени граждански договори. Без тези суми разходите за трудови възнаграждения възлизат на 1 111 хил. лева при възнаграждения през 2013г. 1 295 хил. лева. През 2014г. за 1 лев приходи от обичайната дейност е разходван ФРЗ в размер на 0,15 лева, през 2013г. за 1 лев приходи от обичайната дейност е разходван ФРЗ в размер на 0,16 лева, а през 2012г. за 1 лев приходи от обичайната дейност е разходван ФРЗ в размер на 0.18 лева.

ЕКОСТРОЙ АД

Разходите за възнаграждения се разпределят както следва:

Видове възнаграждения:	хил.лева	
	2014г.	2013г.
Начислени възнаграждения за работници и служители	1 045	1 250
Възнаграждения по договор за управление	54	33
Начислени възнаграждения СД	12	12
Общо	1 111	1 295

Средносписъчния състав на дружеството за 2014г. е 112 души, а средномесечната работна заплата е 778 лева. През 2013г. средносписъчния състав е 163 души, а средномесечната работна заплата е 592 лева. Средносписъчния състав на дружеството за 2012г. е 142 души, а средномесечната работна заплата е 579 лева.

2.4.Разходите за амортизации са в размер на **188** хил. лева. Спрямо 2013г. се наблюдава намаление на тези разходи с 26 хил. лева поради излезли от счетоводния амортизационен план дълготрайни активи.

2.5.Суми с корективен характер

2.5.1) Балансова стойност на продадените активи . Формираните през 2014г. разходи в размер на **16** хил. лева са от продажба на стоки в размер на 10 хил. лева и на материали в размер на 6 хил. лева. За сравнение през 2013г. балансовата стойност на продадените активи е в размер на 83 хил. лева, която произлиза от продажба на стоки в размер на 72 хил. лева и на материали в размер на 11 хил. лева.

2.5.2) Намаление на запасите от продукция - 16 хил. лв.

2.5.3) Намалението на незавършено производство е в размер на 308 хил. лева.

2.5.4) Други суми с корективен характер - 57 хил. лв. Това са разходи, с които е увеличена стойността на материалите и стоките, доставени със собствен транспорт. В отчета за приходи и разходи тези суми са отразени в перото „Разходи за придобиване на активи по стопански начин”. За сравнение през 2013г. тези разходи са в размер на 88 хил. лв.

2.6. Други разходи - 279 хил. лв.

Формирани са основно от разходи за провизии и обезценки, както и от липси и брак на материални запаси.

2.7. Финансовите разходи са на обща стойност 14 хил. лева и са основно от лихви по кредити.

III. Финансов резултат от оперативната дейност

Финансовият резултат от оперативната дейност на “Екострой “АД за 2014г. е *печалба в размер на 58 хил. лева. За 2013г. резултата на дружеството от оперативната дейност е загуба в размер на 144 хил. лева.*

ЕКОСТРОЙ АД

№	ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ В ХИЛ.ЛВ	2014г.	2013г.
□	Приходи от продажби	7084	7908
	Продукция	6978	7751
	Стоки	11	80
	Услуги	95	77
2	Р-ди за придобиване на активи по стоп.начин	57	257
3	Други приходи	167	283
4	Финансови приходи		
5	ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	7251	8191
6	ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	7207	8359
7	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	44	-168
	ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	8	19
8	ДАНЪЦИ ОТ ПЕЧАЛБАТА	-25	-5
9	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ СЛЕД ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	27	-154
10	СУМА НА АКТИВИТЕ	8217	7242
11	СОБСТВЕН КАПИТАЛ	5779	5721
12	ПАСИВИ (ДЪЛГОСРОЧНИ И КРАТКОСРОЧНИ)	2438	1521
13	РЕНТАБИЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА 7/1	0.62	-2.12
14	ЧИСТА РЕНТАБИЛНОСТ 9/1	0.38	-1.95
15	РЕНТАБИЛНОСТ НА РАЗХОДИТЕ 7/6	0.61	-2.01

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 • производство на бетон, бетонови изделия • търговия със строителни материали • автотранспорт
Клиенти	• Бялата лагуна АД • Албена АД • Пътно строителство АД • Тихия кът АД • Община Добричка

	Община град Добрич
Пазарен обхват	Обхватът на пазара включва: - Корпоративни клиенти - Разпоредители с бюджетни средства В бъдеще: - Корпоративни клиенти - Разпоредители с бюджетни средства - Поддържане на изградена търговска мрежа
Производствени мощности:	- Бетонов възел - Асфалтосмесител ДС-117 - Машина за бетонови елементи ЕKONOMIK 400 D - Железарски и дърводелски цех - 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

ЕКОСТРОЙ АД

- 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;

26.02.2015 г.

Прокурист:

инж. Емил Тасков



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „ЕКОСТРОЙ” АД

Доклад върху индивидуалния финансов отчет

Ние извършихме независим одит на индивидуалния финансов отчет на „ЕКОСТРОЙ” АД, приложен от страница 1 до страница 49, включващ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на 31 декември 2014, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството по негова преценка определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основащо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.



Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска, одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че индивидуалният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на компанията „ЕКОСТРОЙ“ АД към 31 декември 2014 година, както и нейните финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

Обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на приложение 2.2 към годишния финансов отчет, където е оповестено, че към датата на издаване на настоящия индивидуален финансов отчет на дружеството за 2014 година, все още не е бил издаден неговият консолидиран годишен финансов отчет за същия период. Ръководството планира да издаде консолидирания финансов отчет не по-късно от 30 април 2015 година.

Дружество за одит и консултации ООД

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

Варна 9000, ул. Цар Асен 21, тел. 052/626 760, тел./факс 052/626 766

Доклад върху други регулаторни и правни изисквания

Съгласно изискванията на българския Закон за счетоводството, ние се запознахме с индивидуалният годишен доклад за дейността, за изготвянето на който е отговорно ръководството на предприятието. Индивидуалният годишен доклад за дейността не представлява част от индивидуалният годишен финансов отчет и е приложен към него. Считаме, че съществува съответствие между историческата финансова информация, която е представена в индивидуалния годишен доклад за дейността и индивидуалния годишен финансов отчет на предприятието, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

27 март 2015 година, София

Регистрирано специализирано одиторско предприятие
Дружество за одит и консултации ООД
Управител
Стефка Илиева



Регистриран одитор, отговорен за одита
Стефка Илиева

