

ЕКОСТРОЙ АД

КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
2021 година

Съдържание	Страница
Консолидиран отчет за финансовото състояние	3
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	5
Консолидиран отчет за паричните потоци	6
Приложение към консолидирания финансов отчет	7-63

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 на ЕКОСТРОЙ АД към 31 декември 2021 година

	Приложения №	31.дек.21 BGN'000	31.дек.20 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	5 070	4 763
Нематериални активи	4	250	250
Инвестиционни имоти	5	389	385
Вземания от свързани предприятия	8	112	509
Търговски и други вземания	9	28	28
Общо нетекущи активи		5 849	5 935
Текущи активи			
Материални запаси	7	397	122
Вземания от свързани предприятия	8	431	173
Търговски и други вземания	9	455	88
Вземания за данък върху дохода			4
Парични средства и парични еквиваленти	10	310	358
Общо текущи активи		1 593	745
ОБЩО АКТИВИ		7 442	6 680
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		65	65
Преоценъчни резерви		1 615	1 615
Резерви		1 723	1 718
Неразпределена печалба		2 498	2 366
Общо собствен капитал	11	5 901	5 764
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми и финансов лизинг	12	215	2
Провизии за задължения по планове за дефинирани доходи	16	36	34
Отсрочен данъчен пасив	23	359	363
Общо нетекущи пасиви		610	399
Текущи пасиви			
Задължения по заеми и финансов лизинг	12	51	9
Търговски и други задължения	13	556	190
Задължения към свързани предприятия	14	140	229
Задължения за данък върху дохода	23	14	
Задължения към персонала и за социално осигуряване	15	129	89
Провизии	17	41	
Общо текущи пасиви		931	517
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		7 442	6 680

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 63, представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата: 28.04.2022 година Съставител:

(Женя Костадинова)

Ръководител:

(Мирела Стоянова)

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на ЕКОСТРОЙ АД
 за 2021 година

	Приложения №	2021* BGN'000	2020 BGN'000
Приходи от продажби	18	3 917	1 933
Себестойност на продажбите	20	(3 235)	(1 560)
Брутна печалба		682	373
Други доходи	19	279	181
Общи и административни разходи	20	(809)	(543)
Печалба от оперативна дейност		152	11
Финансови разходи	22	(3)	(1)
Загуба от продажба на инвестиции в дъщерни дружества			
Печалба преди облагане с данъци		149	10
Разходи за данъци	23	(17)	(4)
Нетна печалба за годината		132	6

ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

*Компоненти на друг всеобхватен доход,
 които могат да се рекласифицират в печалби и загуби*
 Курсови разлики от преизчисление на чуждестранни дейности

*Компоненти на друг всеобхватен доход,
 които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби*
 Актюерски печалби и загуби по планове с дефинирани доходи

Печалби (загуби) от преценка на имоти, машини и съоръжения
 Данък върху дохода, отнасящ се за друг всеобхватен доход
 Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци

ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА

5	24
	440
	(43)
5	421
137	427



Приложенията, посочени от страница 7 до страница 63, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.04.2022 година Съставител:
 (Женя Костадинова)

Ръководител:
 (Мирела Стоянова)

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 на ЕКОСТРОЙ АД
 за 2021 година

	Приложе ния №	Акционерен капитал	Резерви	Неразпреде лена печалба	Общо собствен капитал
		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 31 декември 2019		65	2912	2 360	5 337
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:					
- печалба за годината				6	6
- друг всеобхватен доход			421		421
Салдо към 31 декември 2020		65	3333	2 366	5 764
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:					
- печалба за годината				132	132
- друг всеобхватен доход			5		5
Салдо към 31 декември 2021	11	65	3338	2 498	5 901

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 63, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.04.2022 година

Съставител:
(Женя Костанова)



Ръководител:
(Мирела Стоянова)

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2021 година

	Приложения №	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		4 583	2 488
Плащания на доставчици		(3253)	(1333)
Получени финансираня за персонал		158	79
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(1011)	(843)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		(254)	(196)
Платен данък върху дохода		(9)	
Платени лихви и такси по заеми за оборотни средства			
Други постъпления/плащания, нето		(43)	(4)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		171	191
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи		(180)	(23)
Постъпления от продажба на дълготрайни активи			19
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(180)	(4)
Парични потоци от финансова дейност			
Плащане на дивиденди			(15)
Плащания по финансов лизинг		(39)	
Нетен паричен поток от финансова дейност		(39)	(15)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и парични еквиваленти		(48)	172
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		358	186
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	10	310	358

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 63, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.04.2022 година

Съставител:
(Женя Костадинова)

Ръководител:
(Мирела Стоянова)



ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2021 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА

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

Предприятието майка **ЕКОСТРОЙ АД** е учредено по фирмено дело №1538 от 1995 г. Вписано е в Търговския регистър при Агенция по вписванията на Добрички окръжен съд с ЕИК 124035416 със седалище и адрес на управление: гр.Добрич, ул.“Стоил Войвода” 30.

1.1. Предмет на дейност

Дейността на Групата през 2021 година включва операции и сделки по:

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

1.2. Собственост и управление:

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

Акционери	2021 година		2020 година	
	Брой акции	Относителен дял в проценти	Брой акции	Относителен дял в проценти
Албена АД	43389	67.0	43389	67.0
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.0	21371	33.0
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.2	8556	13.2
Свилен Данаилов Данаилов	2983	4.6	2983	4.6
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.5	1608	2.5
Димитър Иванов Крайчев	779	1.2	779	1.2
Други физически лица	7445	11.5	7445	11.5
Общо	64760	100%	64760	100%

Групата е с едностепенна система на управление – **Съвет на директорите** в състав към 31.12.2021 г.:

Недялка Петрова Великова - Председател

Здравка Тодорова Иванова - Член

Светлана Костадинова Димова - член до 04.06.2020 година

Кристина Венциславова Богданова – член от 04.06.2020 година.

С протокол от Редовно общо събрание на акционерите на ЕКОСТРОЙ АД от 25 юни 2021 г., поради изтичане на мандата освобождава всички членове на СД. За нов 5-годишен мандат са избрани същите членове, като „Албена“ АД е освободено като член на Съвета на директорите и на негово място е избрана Здравка Тодорова Иванова. Промяната е вписана на 16.07.2021 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

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

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

Прокурист е Мирела Калинкова Стоянова.

Контролиращо дружество и предприятие - майка е „Албена“ АД, чиито инструменти на собствения капитала се котира на Българска фондова борса. „Албена“ АД е част от икономическа група и неговото крайно предприятие - майка е „Албена Холдинг“ АД.

Ключов ръководен персонал на „Албена“ АД (междинно предприятие - майка):

Красимир Станев
Маргита Тодорова
Пламен Димитров
Ди Ви Консултинг ЕООД
Миглена Пенева

Ключов ръководен персонал на „Албена Холдинг“ АД (крайно предприятие – майка):

Недялка Петрова Великова
Красимир Веселинов Станев
Маргита Петрова Тодорова
Иван Колев Калинков – починал на 09.11.2021 г.

Еленка Антонова Атанасова – освободена с решение на общото събрание на акционерите от 30.09.2021 г.
Янко Атанасов Каменов – избран като член на съвета на директорите с решение на ОСА от 30.09.2021 г.

Консолидиран финансов отчет на Групата се съставя от:

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

1.3. Структура на Групата:

В структурата на Групата са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво и съответните организационни звена. Създадени са и са утвърдени писмени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители. За 2021 година средно списъчния състав е 55 работници и служители (2020 г. – 48 работници и служители).

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на консолидирано финансов отчет

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

а) Нови и изменени стандарти

По долу са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2021 година и не са приети за по ранно прилагане от Групата.

- Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.06.2020 г., приети от ЕК). С тези промени се въвежда практическа целесъобразна мярка, на база, на която всеки лизингополучател може да избере да не преценява дали дадена отстъпка (облекчение) по лизинг, възникнала само като пряка последица от пандемията COVID-19, е изменение на лизинговия договор. Тази мярка се допуска за прилагане и когато са изпълнени едновременно следните условия: а) с промяната в лизинговите плащания се променя възнаграждението за лизинга, като промененото възнаграждение по същество не надхвърля възнаграждението за лизинга, непосредствено предхождащо промяната; б) всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащанията, първоначално дължими на или преди 30 септември

2021 г.; както и в) останалите условия на лизинга не се променят съществено. Лизингополучателят, който прилага практическата целесъобразна мярка, отчита всяка промяна в плащанията по лизинга по същия начин, по който тя би се отчела при прилагането на МСФО 16, ако не представлява изменение на лизинговия договор. Тя не е валидна за лизингодателите.

- Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оповестяване, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 16 Лизинг свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Промените в стандартите, свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти предоставят основно две практически облекчения: а) при определяне и оценка на промени в договорени парични потоци от финансови активи и пасиви и лизингови задължения – като промените в базовите лихвени проценти се отчитат чрез актуализиране на ефективния лихвен процент; и б) при отчитането на хеджиращи отношения – като се позволи промяна (перезглеждане) в определянето на хеджиращото отношение и на оценката на хеджирания обект на база парични потоци, поради и в резултат на заместването на прилаганите базови лихвени проценти с други алтернативи. Измененията се прилагат ретроспективно.

- Промени в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Промените дават право на предприятия, извършващи предимно застрахователна дейност да отложат датата на влизане в сила на МСФО 9 Финансови инструменти от 1 януари 2021 г. на 1 януари 2023 г., вместо това тези предприятия могат да продължат да прилагат МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Целта на изменението е да се хармонизира датата на влизане в сила на МСФО 9 с новия МСФО 17 с цел преодоляване на временните счетоводни последици от различните дати на влизане в сила на двата стандарта. С изменението се въвежда и временно освобождаване от специфични изисквания на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия по отношение на прилагане на единна политика за предприятия, използващи метода на собствения капитал по МСС 28. Такива предприятия за годишни периоди, започващи преди 1 януари 2023 г. имат право, но не и задължение да запазят съответната счетоводна политика, прилагана от асоциираното или от съвместното предприятие, когато използват метода на собствения капитал.

От възприемането на тези стандарти, практически приложими за годишни отчетни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2021 г. за предприятията в Република България, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали съществен ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на Групата.

б) Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти издадени от СМСС, които все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2021 г.:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.). Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, вкл. за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща принципи за тяхното признаване, оценяване, представяне и оповестяване. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори – МСФО 4. Той установява нов цялостен модел за отчитането на застрахователните договори, покриващ всички релевантни счетоводни аспекти. Той не е приложим за дейността на Групата.

- Промени в МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и в МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време.

- Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК). Тези промени актуализират МСФО 3, като заменят препратка към стара версия на Концептуалната рамка за финансово отчитане с последната ѝ актуална версия от 2018 г. Те добавят и изключение от принципа на признаване за пасиви и условни задължения, които попадат в обхвата на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и КРМСФО 21 Задължения за данъци и такси, както и се прави изрично уточнение, че условните активи не се признават към датата на придобиването. Промените се прилагат ретроспективно.
- Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК). Тези промени забраняват на предприятията да приспадат от разходите си за „тестване дали активът функционира правилно“, които са част от преките разходи, отнасящи се до довеждането на актива до местоположението и състоянието, необходимо за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството, нетни приходи от продажби на произведените артикули по време на самото довеждане на актива до това местоположение и състояние. Вместо това предприятието признава тези приходи от продажба за такива артикули и съответните разходи, свързани с тях, в печалбата и загубата за периода съгласно правилата на другите приложими стандарти. Промените уточняват, че тестването дали активът функционира правилно, всъщност представлява оценка дали техническия и физическия статус и демонстрирани възможности за работа на актива са такива, че той да е в състояние да се използва по предназначение при производство, доставка на стоки или услуги, отдаване под наем или за административни цели. Допълнително, предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно, но само за имоти, машини и съоръжения, които са доведени до местоположението и състоянието, необходими за тяхната експлоатация на или след началото на най-ранния период, представен във финансовия отчет, когато предприятието за първи път прилага изменението.
- Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК). Промените специално изясняват, че разходите за изпълнението на задълженията по обременяващ договор са разходите, които са пряко свързани с него, включващи: а) пряк разход на труд и пряк разход на материали; и б) допълнителни разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора по пътя на разпределението - например разпределение на разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения, използвани за изпълнение на този договор. Не се включват административни и други общи разходи, освен ако те не се изрично фактурируеми към контрагента по договор. Промените нанасят и дребна корекция в уточненията за признаването на разходите за обезценка на активи, преди да се създаде отделна провизия за обременяващ договор, като подчертават, че това са активи, използвани в изпълнение на договора, а не активи предназначени за договора, каквото е изискването до влизане в сила на промяната. Промените се прилагат за изменения по договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения към началото на годишния период, през който за първи път ги прилага.
- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не приети от ЕК). Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Промените уточняват, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно.
- Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг и МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени в следните стандарти: а) в МСФО 1 е предоставено облекчение по отношение на дъщерно предприятие, прилагащо за първи път МСФО на по-късна дата от предприятието майка. То оценява в своите индивидуални финансови отчети активите и пасивите по балансовите стойности, които биха били включени в консолидираните финансови отчети на

предприятието-майка, по които предприятието майка е придобило дъщерното предприятие. То може в своите финансови отчети да оцени кумулативната разлика от превалутирание за всички дейности в чужбина по балансовата стойност, която би била включена в консолидирания финансов отчет на компанията-майка, на базата на датата на преминаването към МСФО на предприятието-майка, ако не са извършени никакви корекции за целите на процедурите на консолидация и заради ефектите на бизнес комбинацията. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1. Предприятието прилага това изменение за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022. По-ранното прилагане е разрешено; б) в МСФО 9 е направено уточнение във връзка с таксите, които се включват в "10 процентния тест" за определяне дали при изменение на даден финансов пасив условията на новия или изменения финансов пасив се различават значително от тези на първоначално признатия. Според промените при определянето на тези такси, предприятието включва само тези, платени или получени между заемополучател и заемотодател, включително такси, платени или получени от заемополучателя и заемотодателя от името на другия. Предприятието прилага промените към финансовите пасиви, които се изменят в началото или след началото на годишния отчетен период, в който предприятието първоначално ги прилага; в) в илюстративен пример 13 към МСФО 16 е премахнато илюстративното отчитане на възстановени от лизингодателя разходи за подобрение на лизингов имот с цел елиминиране на всякакво обръкване относно третиране на стимулите по лизинг. Тъй като изменението се отнася за илюстративен пример, който придружава стандарта, а не е част от него, не е посочена дата на влизане в сила; г) в МСС 41 е премахнато изискването предприятията да изключват паричните потоци за плащане на данъци при определянето на справедливата стойност на биологичните активи и земеделската продукция.

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСФО Практическо изявление 2: Оповестяване на счетоводни политики (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не са приети от ЕК).
- Промени в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не са приети от ЕК).

Ръководството очаква приемането на тези нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовите отчети на Групата в периода на първоначалното им прилагане.

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

Групата 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 - 2021 година. Предходен отчетен период - 2020 година.

Групата е възприела да изготвя и представя единен Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като използва метода „разходи по функционално предназначение“, известен също, като метод „себестойност на продажбите“. Ръководството смята, че този метод предоставя по-полезна информация за потребителите на финансовите отчети, тъй като отразява по-добре начина на водене на дейността от бизнес гледна точка.

Настоящият финансов отчет е консолидиран финансов отчет на Групата.

2.2. Консолидиран финансов отчет

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

2.3. Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или

необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обзиримото 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 и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19 и потенциалния ефект от военния конфликт между Русия и Украйна (Приложение 28).

Групата има история на печеливша дейност и свободни финансови ресурси.

Въздействие на COVID – 19

Ръководството внимателно анализира ефектите от пандемията върху дейността на Групата. В Групата се изпълняват всички наложени мерки във връзка с предпазване от Covid -19 като ръководството е създадо организация с цел осигуряване на непрекъснатост на работния процес съобразно ситуацията.

Групата има сключени договори за строително-монтажни работи, няма значими задължения и текущите му активи превишават текущите пасиви.

Оценката на ръководството е, че не са идентифицирани обстоятелства и фактори, които да поставят под въпрос валидността на принципа-предположение за действащо предприятие на Групата.

2.4. Сравнителни данни

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

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

2.5. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на Групата е българският лев. От 01.01.1999 г. по силата на въведения в България валутен борд българският лев е с фиксиран курс към 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 обменен курс на БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

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 финансови приходи или разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода) в момента на възникването им.

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 имоти, машини и съоръжения

Ръководството на Групата определя очаквания полезен живот и амортизационните норми, прилагани при начисляване на разходите за амортизации, свързани с притежаваните имоти, машини и съоръжения. 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

Имотите, машините и съоръженията се преразглеждат за наличие на обезценка, когато са налице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци.

Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

На всяка дата на отчета за финансовото състояние ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания капитал. Преценките на ръководството за обезценка на инвестициите се правят през призмата на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономически изгоди, които се очаква да бъдат получени от дъщерните дружества, включително търговски и промишлен опит, осигуряване на позиции на български и чуждестранни пазари, очакванията за бъдещи продажби и други.

Обезценка на материални запаси

В края на всяка финансова година Групата извършва преглед на състоянието, срока на годност и използваемостта на наличните материалните запаси. При установяване на запаси, които съдържат потенциална вероятност да не бъдат реализирани по съществуващата им балансова стойност в следващите отчетни периоди, дружеството обезценява материалните запаси до нетна реализируема стойност.

Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност.

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на дружеството и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на ръководството. При оценката си Групата отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

Преоценка на сгради

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

Преоценка на инвестиционни имоти

Групата е приела да оценява инвестиционните имоти по справедлива стойност. Прието е преоценката на инвестиционните имоти до тяхната справедлива стойност да се извършва ежегодно.

Оценката на справедливата стойност на инвестиционни имоти се извършва с професионалното съдействие на независими лицензирани оценители. Приложените оценъчни методи и подходи са оповестени в Приложение 26.

Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (Приложение 26).

Провизии

Ръководството на Група прави преценка за размера на провизиите за потенциални задължения въз основа на своя опит за сходни по характер условни задължения, като взема под внимание и наличната текуща информация за конкретните задължения.

Провизии за правни искове се признават когато Групата има сегашно правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития; по-вероятно е да възникнат (отколкото да не възникнат) изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може надеждно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения. Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

Приблизителни оценки за отсрочени данъчни активи

Признаването на отсрочени данъчни активи включва съставянето на серия от допускания. Групата трябва да оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е възможно временните разлики да не бъдат възстановени в предвидимо бъдеще. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

Актьорски предположения за дефинирани планове при пенсиониране

Плановите за доходи могат да бъдат сложни понеже се изискват актьорски предположения, за да се определи размерът на задължението и разхода. Възможно е фактическите резултати да се различават от предполагаемите резултати. Тези разлики са известни като актьорски печалби и загуби. Задълженията по дефинирани /конкретни доходи се измерват с помощта на кредитния метод на прогнозните единици, според който Групата трябва да направи надеждна оценка на размера на обезщетенията, които са спечелени в замяна на предоставени услуги в текущия и предходни периоди, използвайки актьорски техники.

В допълнение в случаите, когато се финансират планове за дефинирани доходи, Групата трябва да определи справедливата стойност на активите по плана, на базата на очакваната възвръщаемост от активите по плана, който се изчислява, като се използва прогнозната дългосрочна норма на възвръщаемост.

В резултат кредитният метод на прогнозните единици включва поредица от актюерски преценки. Тези предположения включват демографски предположения като смъртност, текучество, пенсионна възраст и финансови предположения като проценти на отстъпка, нива на заплатите и доходите. Тези предположения са предмет на преценки и могат да се развият съществено различно от очакваното и поради това може да доведат до значително въздействие върху задълженията по дефинирани конкретни доходи. При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на сертифицирани актюери.

Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражни опция за удължаване или да не упражни опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) се включват в срока на лизинга само, ако е достатъчно сигурно, че те ще бъдат упражнени.

За лизинг на имоти, машини и съоръжения обикновено следните фактори, които създават икономически стимули за вземане на решения, са подходящи за извършване на преценка дали опциите за удължаване или неупражняване на опция за прекратяване са реалистични:

- Значителни санкции за прекратяване (или за неудължаване), обикновено Групата е сигурна, че ще удължи (или няма да прекрати).
- Ако се очаква подобрения на лизинговите права да имат значителна остатъчна стойност, обикновено Групата с разумна сигурност ще удължи срока на договора (или няма да прекрати).
- В други случаи Групата преразглежда и други фактори, включително историческата продължителност на лизинга и разходите и измененията в бизнеса, необходими за замяна на лизинговия актив.

Срокът на лизинга се преоценява, ако опцията действително се упражнява (или не се упражнява) или Групата се задължава да я упражни (или не упражни). Оценката на разумната сигурност се преразглежда само, ако настъпи значимо събитие или значителна промяна в обстоятелствата, която засяга тази оценка и това е под контрола на лизингополучателя.

Признаване на отсрочени данъци във връзка с активи и пасиви, възникващи от лизингови договори

Когато в резултат на лизингов договор възникват активи и пасиви, които водят до първоначалното признаване на облагаема временна разлика, свързана с актива право на ползване, и равна по стойност приспадаща се временна разлика по задължението за лизинг, това води до нетна временна разлика в размер на нула. Следователно Групата не признава отсрочени данъци във връзка с посочените лизингови сделки, дотолкова, доколкото в рамките на полезния срок на актива и падежа на пасива, нетните данъчни ефекти ще са нула. Отсроченият данък обаче ще се признава, когато в следващите периоди възникнат временни разлики при положение, че са налице общите условия за признаване на данъчни активи и пасиви по реда на МСС 12 "Данъци върху дохода".

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

2.7.1. Имоти, машини и съоръжения

Първоначално придобиване

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

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

Групата е определила 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

За последваща оценка на имоти, машини и съоръженията, Групата прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ – цена на придобиване (с изключение на сградите), минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка. За последваща оценка на сградите се прилага модела на справедливата стойност.

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

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

Амортизация

Амортизацията се начислява на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения.

Амортизационната сума на всеки актив се определя след приспадане на остатъчната стойност на актива. Групата е определила нулева остатъчна стойност на активите в употреба. Амортизацията се отчита от момента, когато имотите, машините и съоръженията са готови и въведени в експлоатация. Амортизирането на актива се преустановява на по-ранната от датата, на която активът е класифициран като държан за продажба, съгласно МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности“ и датата, на която активът е отписан. Амортизацията не се преустановява когато активът е в престой или се извади от активна употреба, освен ако активът е изцяло амортизиран. Земята и разходите за придобиване на имоти, машини и съоръжения не се амортизират.

Групата прилага и така наречената „отделна амортизация на единични компоненти“, което изисква да изчислява отделно амортизацията на делимите компоненти на определена единица, които компоненти имат различен полезен живот или различна степен на потребление на икономически ползи. Всеки отделен компонент със значителна стойност спрямо общата стойност на актива, към който той се отнася, се амортизира отделно.

В амортизационния план се водят и напълно амортизирани активи до момента на прекратяване на тяхната употреба.

Амортизационната политика се спазва най-малко през един отчетен период. Групата преразглежда амортизационната си политика към началото на всеки отчетен период.

Земята не се амортизира.

Ползният живот по групи активи е както следва:

Групи активи	2021 година	2020 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.

Отписване

Имотите, машините и съоръженията се отписват от имуществото на Групата, 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 "имоти, машини и съоръжения" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, като печалба/загуба от продажба на нетекущи активи на реда "Други доходи" в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода). Частта от преоценъчния резерв, отнасяща се за продадения актив, се прехвърля директно към неразпределена печалба.

Обезценка

Балансовите стойности на имотите, машините и съоръженията подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се намалява до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръженията е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност в употреба. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода), 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 превишението се включва като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода).

2.7.2. Нематериални активи

Първоначално придобиване

При първоначално придобиване нематериалните активи се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички разходи по доставката и инсталирането им. Разходите за обучение на персонала за работа с програмните продукти, както и административните и други общи разходи не се включват в първоначалната оценка.

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

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

Амортизация

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

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. Полезният живот по групи активи е както следва:

Групи активи	2021 година	2020 година
Софтуер	2 години	2 години

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира.

Обезценка

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода). »

Отписване

Нематериалните активи се отписват от имуществото на Групата, 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 "нематериалните активи" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, като печалба/загуба от продажба на нетекущи активи на реда „Други доходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода).

2.7.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от Групата за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Като включени в състава на инвестиционните имоти се представят земеделски земи и сгради и прилежащите им земи, които се отдават под наем. Сградите, включени в инвестиционните имоти представляват апартаменти, които се отдават под наем. Инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност, представляваща пазарна цена, определяна от независими оценители ежегодно. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината) на реда "Други доходи" за периода, през който са възникнали. Реализираните приходи от наеми от инвестиционни имоти се представят на реда „Приходи от договори с клиенти“ на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, 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 балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, на реда "Други доходи" в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

Трансфери от и към групата "инвестиционни имоти" се правят, когато има промяна във функционалното предназначение и цели 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. При прехвърляне от "имоти за използване в собствената дейност" към "инвестиционни имоти", активът се оценява по справедливата му стойност на датата на прехвърлянето, като разликата до балансовата му стойност се представя като компонент на друг всеобхватен доход в отчета печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се представя към "Резерви" в отчета за промените в собствения капитал. За прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот, който ще бъде отчитан по справедлива стойност, всяка разлика между справедливата стойност на имота към тази дата и неговата предишна балансова сума се признава в печалбата или загубата за периода.

2.7.4. Материални запаси

Материалните запаси са текущи (краткотрайни) материални активи под формата на:

- материали, придобити главно чрез покупка и предназначени основно за влагане в дейността на Групата, или са обект на преки продажби, когато това се прецени от ръководството;
- стоки, придобити главно чрез покупка и предназначени за продажба;
- незавършено производство, представляващо съвкупност от разходи, свързани с извършваните от Групата строително монтажни работи.

▪ продукция

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализуема стойност. Разликата се отчита като други текущи разходи за дейността.

Себестойността на материалните запаси включва преки и непреки разходи. Тя представлява сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до тяхното настоящо местоположение и състояние.

Разходите за закупуване на материалните запаси съставляват покупната цена, митните сборове и други данъци (различни от тези, които впоследствие предприятието може да си възстановява от данъчните органи), транспортните разходи и други, които могат директно да се отнесат към придобиването на завършените стоки, материалите и услугите. Търговските отстъпки, рабати и други подобни компоненти се приспадат при определяне на покупната стойност.

Разходите за преработка включват преки разходи и систематично начислявани постоянни и променливи общопроизводствени разходи.

При предоставяне на услуги, в които се ползват материални запаси, те се включват в себестойността на услугите. Себестойността се състои главно от разходите за труд и другите разходи за персонала, зает в предоставянето на услугата. Трудът и други разходи, свързани с продажбите и общия административен персонал, не се включват, а се признават за разходи в периода, в който са възникнали.

Оценяването при изписването на стоково-материалните запаси се извършва чрез прилагането на метода средно претеглена стойност.

При продажба на материални запаси, балансовата сума на тези материални запаси се признава като разход през периода, през който съответният приход е признат. Сумата на всяка обезценка на материални запаси до нетната им реализуема стойност, както и всички загуби от материални запаси се признават като разходи за периода на обезценката или на възникването на загубите. Сумата на евентуалното обратно възстановяване на стойността на обезценката на материалните запаси, възникнала в резултат на увеличението на нетната реализуема стойност, се признава като намаляване на сумата на признатите разходи за материални запаси през периода, през който възстановяването е възникнало.

Материалните запаси се отписват, когато от тях не се очакват бъдещи стопански изгоди или при продажба. Печалбите или загубите от продажби на материални запаси се определя чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на материалните запаси към датата на продажба. Печалбите или загубите от продажби на материални запаси се посочват както следва:

- нетно, като печалба/загуба от продажба на материали на реда „Други доходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода), ред себестойност на продажбите.

- приходи от продажба на стоки, продукция на реда „Приходи по договори с клиенти“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода).

Себестойност при предоставяне на услуги

Дотолкова, доколкото при предоставянето на услуги се ползват материални запаси, то те се включват в себестойността на услугите. Себестойността се състои главно от разходите за труд и другите разходи за персонала, зает в предоставянето на услугата, включително служителите, изпълняващи надзорна дейност, и съответната част от общите разходи за тях. Трудът и други разходи, свързани с продажбите и общия административен персонал, не се включват в себестойността, а се признават за разходи в периода, в който са възникнали.

2.7.5. Търговски и други вземания

Търговските вземания първоначално се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), освен ако съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника. Групата държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорени парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност намалена с размера на натрупаните провизии за очаквани кредитни загуби.

Групата прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания

използвайки опростения подход, допустим по МСФО 9 „Финансови инструменти“, на база на матричен модел за процента на загубата (Приложение 8 и 9). Провизии за очаквани кредитни загуби се начисляват чрез съответна кореспондентна корективна сметка за всяко вземане на реда "Общи и административни разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода). Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят (Приложение 2.6.).

2.7.6. Предоставени заеми

Всички заеми се отчитат първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на предоставеното по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми. След първоначалното им признаване предоставените заеми последващо се оценяват и представят в отчета за финансовото състояние по амортизирана стойност, намалена с натрупаните провизии за очаквани кредитни загуби. Печалбите и загубите се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода) като финансови приходи (лихви) или финансови разходи през периода, за който е предоставен заема, или когато вземанията се погасят, отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми се класифицират като текущи, освен за частта от тях, която ще бъде уредена в срок над 12 месеца от края на отчетния период (Приложение 2.7.15).

2.7.7. 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.

2.7.8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса и парични наличности в банкови сметки.

Паричните средства се оценяват първоначално по тяхната номинална стойност. Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност, намалена с натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Приетата политика за отчитане и представяне на паричните потоци е по прекия метод. Паричните потоци се класифицират като парични потоци от: Оперативна дейност, Инвестиционна дейност, Финансова дейност, при съблюдаване изискванията на МСС 7 „Отчети за паричните потоци“.

Инвестиционните и финансовите сделки, които не изискват използването на парични средства, се изключват от отчета за паричните потоци.

Паричните потоци се отчитат на нетна база в случаите когато паричните потоци са в резултат на пера, при които обрачаемостта е бърза, тъй като падежите са кратки, като закупуване и продажба на парични еквиваленти, получени и предоставени краткосрочни кредити и други подобни.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- Паричните постъпления от клиенти и плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС /20 %/.

- Паричните потоци от лихви, дивиденди и сходни на тях се категоризират като произтичащи от основна, инвестиционна или финансова дейност в зависимост от конкретния случай. Така например, лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, лихвите свързани с кредити, обслужващи текущата дейност, се включват в оперативна дейност. Лихвите по предоставени кредити, като постъпления от инвестиционна дейност. Платените дивиденди се включват като плащания за финансова дейност.

- Постъпленията по договори за оперативен лизинг се представят като парични потоци от оперативна дейност,

- Паричните потоци, генерирани от данък върху дохода, трябва да се отчитат поотделно и да се категоризират като парични потоци от оперативна дейност, освен ако не могат да бъдат конкретно определени като инвестиционна или финансова дейност.

При изготвянето на отчета за паричните потоци, предприятието съблюдава следните правила:

- а) посочените суми в началото и в края на периода трябва да отговарят на сумите, посочени в равностойностните статии в отчета за финансовото състояние;
 - б) предприятието може да добавя нови статии или да променя наименованието на посочените, когато с това се постига по-пълно или по-прецизно представяне на отчета за паричните потоци;
 - в) в отчета за паричните потоци не се посочват статии, за които липсва счетоводна информация.
- Този принцип важи и за всички останали елементи на годишния финансов отчет.

2.7.9. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. Задълженията в чуждестранна валута се отчитат в левове, като се прилага централният курс на датата на сделката. Задълженията в чуждестранна валута към 31 декември на текущата година се оценяват по заключителен курс на БНБ.

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

- без фиксиран падеж;
- с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет;

Като дългосрочни се класифицират задължения, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на финансовия отчет.

2.7.10. Лизинг

2.7.10.1. Дружеството като лизингополучател

Дружеството преценява дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Лизингът се определя като договор или част от договор, при който срещу възнаграждение се прехвърля правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време. За да установи наличието на лизинг Дружеството следва да определи:

- Наличието на определен актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване;
- Правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на определения актив;
- Правото да ръководи използването на определения актив през целия период на ползване.

Допълнителни критерии за установяване наличието на лизингов договор са:

- Правото на клиента да експлоатира активът през целия период на ползване, без доставчикът да има право да променя инструкциите за експлоатация;
- Правото на клиента да проектира актива по начин, който определя как и с каква цел ще се използва активът през целия период на използване.
-

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Дружеството е приело, че краткосрочни лизингови договори са тези, сключени за срок до 12 месеца включително. Дружеството е приело, че актив с ниска стойност е този актив, който като нов е със с незначителна стойност.

На началната дата на лизинговия договор дружеството следва да признае актив с право на ползване и задължение за лизинг /пасив по лизинга/ в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване следва да се оценява по цена на придобиване, която се състои от:

- Размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга;
- Лизинговите плащания, извършени към или преди началната дата на лизинговия договор минус получените стимули по лизинга;
- Първоначалните преки разходи, извършени от дружеството;
- Разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор, възстановяване на обекта на който активът е разположен или

възстановяване на основния актив в състоянието изисквано съгласно реда и условията на лизинговия договор.

На началната дата на лизинговия договор дружеството следва да оцени пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в лизинговия договор. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен дружеството използва диференциалния лихвен процент в позицията си на лизингополучател. На началната дата лизинговите плащания, включени в оценката на пасива по лизинг обхващат следните плащания:

- Фиксирани плащания минус подлежащите на получаване стимули по лизинга;
- Променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент;
- Суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност;
- Цена на упражняване на опция за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството ще упражни тази опция;
- Наказателни плащания за прекратяване на договора.

Дружеството е избрало да оценява активът с право на ползване след първоначалното признаване по Модела на цена на придобиване. При този модел дружеството оценява активът с право на ползване по цена на придобиване минус всички натрупани амортизации, минус всички натрупани загуби от обезценка и коригиран спрямо всяка преоценка на пасива по лизинга.

Дружеството следва да амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така следва да прегледа активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване следва да се включат в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори следва да се включат в търговски и други задължения.

Намаление на наеми по лизингови договори

Дружеството не е приложило изменението на МСФО 16 „Лизинг“ за лизинговите договори, тъй като няма намаление на наемите в резултат на COVID-19.

2.7.10.2 Дружеството като лизингодател

Счетоводната политика на дружеството, съгласно МСФО 16 „Лизинг“, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Оперативен лизинг

Лизингодателят продължава да отчита отдадения под оперативен лизинг актив в неговия отчет за финансовото състояние, като признава в текущите си разходи неговата амортизация. Амортизационната политика за наетите активи е последователна с обичайната политика на лизингодателя за подобни активи, освен ако са налице специални условия в лизинговия договор.

Първоначалните преки разходи, възникнали при договарянето и организирането на лизинга, се капитализират към стойността на актива и се признават като разход за срока на договора на същата база, както и приходите. Приходът от лизинг се признава на линейна база за периода на лизинговия договор (дори ако той не се получава на такава база), освен ако друга систематична база не е по-представителна за ползите, произтичащи от наетия на лизинг актив.

2.7.11. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

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 очакваният 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.

2.7.12. 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 съгласно законодателството.

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", 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 персоналетът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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, освен ако даден МСФО не изисква тази сума да се капитализира в себестойността на определен актив.

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.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в отчета за финансовото състояние, а респективно изменението в стойността им – в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като: а) разходите за текущ и минал стаж, разходите за лихва и ефектите от съкращенията и урежданията се признават веднага, в периода, в който възникнат, и представят в текущата печалба или загуба, а б) ефектите от последващите оценки на задълженията, които по същество представляват актюерски печалби и загуби се признават веднага, в периода, в който възникнат, и се представят към компоненти на друг всеобхватен доход, в статия „Актюерски печалби/(загуби) по планове с дефинирани доходи“. Актюерските печалби и загуби произтичат от промени в актюерските предположения и опита.

Към датата на всеки годишен финансов отчет дружеството назначава сертифицирани актюери, които издават доклад с техните изчисления относно дългосрочните му задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране. Сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи се изчислява чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат изплатени в рамките на матурирета на това задължение и при използването на лихвените равнища на държавни дългосрочни облигации с подобен срок, котирувани в България, където функционира и самото дружество.

2.7.13. Данъчни задължения

Текущи данъчни задължения са задълженията на дружеството във връзка с прилагането на данъчното законодателство. Във финансовия отчет същите се представят по стойности в съответствие с правилата на съответния данъчен закон за определяне на стойността на всеки вид данък.

2.7.14. Капитал и резерви

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

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, Групата е длъжна да формира фонд Резервен, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им;
- сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставени им предимства за акциите;
- други източници, предвидени в Устава или по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване капитала. Другите елементи на собствения капитал са оповестени в *Приложение 11*.

2.7.15. Финансови инструменти

2.7.15.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи като "дългови инструменти по амортизирана стойност". Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление. За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, условията на даден финансов актив трябва да пораздат парични потоци, които представляват „само плащания по главница и лихва“ по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на ниво инструмент. Бизнес модела на дружеството за управление на финансовите активи отразява начина, по който дружеството управлява финансовите си активи за генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци са резултат на събирането на договорни парични потоци, на продажба на финансовите активи или и двете.

При първоначалното придобиване на финансови активи, дружеството ги признава по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансов актив.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, 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. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Печалбите и загубите се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен. Финансовите активи по амортизирана стойност на дружеството включват: парични средства и еквиваленти в банки, търговски и други вземания, в т.ч. от свързани лица, предоставени заеми (Приложения 25).

2.7.15.2. Обезценка на финансови активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 „Финансови инструменти“, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на изисквания, включват заеми, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Етап 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитният риск не е нисък (Етап 2)
- „Етап 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на дружеството и паричните потоци, които то действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очаквания недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по сročна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във Етап 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от Етап 2 или Етап 3. Активът преминава към Етап 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 „Финансови инструменти“ не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е

увеличил значително, дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

2.7.15.3. Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват задължения към доставчици и други контрагенти. При първоначалното признаване на финансовите пасиви, дружеството ги признава по справедливата им стойност, плюс разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив. След първоначалното признаване дружеството оценява финансовите пасиви по амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент (Приложение 2.7.15).

Всички разходи свързани с лихви се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като се посочват на реда „Финансови разходи“.

2.7.16. Данъци върху дохода

Текущите данъци върху дохода се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Съгласно ЗКПО ставката на данъка върху дохода за 2021 г. е 10 % (2020 г.: 10 %). За 2022 г. данъчната ставка е непроменена.

Текущите данъчни активи и пасиви са тези вземания или задължения от бюджета, които се отнасят за текущия и предходни периоди и които не са платени/възстановени към края на отчетния период.

Разходът за/приходът от данък представлява сумата от текущия данък върху дохода, измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци и преизчисленията, признати през текущия период на текущи данъци върху дохода за предходни периоди.

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

Преизчисленията на текущи данъци от печалбата за предходни периоди, които са признати през текущия период се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода) като разход за/приход от данъци върху дохода за текущия период.

Данъчната печалба/(загуба) е печалбата/(загубата) за периода, определена съгласно установените от действащото данъчно законодателство правила, на основата на която се определя размерът на дължимите/възстановимите/данъци. Данъчната печалба/(загуба) се определя и декларира с годишната данъчна декларация за съответния период.

Отсрочени данъчни активи и пасиви 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.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

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.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда в края на всеки отчетен период и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

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.

Към 31.12.2021 г. отсрочените данъци върху дохода са оценени при ставка 10 % (31.12.2020 г.: 10 %). За 2021 г. ставката е непроменена.

2.7.17. Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която задължението за изпълнение е удовлетворено и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от договори с клиенти

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените продукция, стоки и услуги, нетно от косвени данъци (данък върху добавената стойност) и предоставени отстъпки и работи.

Основните приходи, които дружеството генерира са:

- Приходи от строителни дейности
- Приходи от услуги
- Приходи от продажба на продукция – асфалтови смеси и бетонови изделия
- Приходи от продажба на стоки
- Приходи от наеми

Дружеството прилага следните 5 стъпки при признаване на приходите:

1. Идентифициране на договора с клиент;
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение;
3. Определяне на цената на сделката;
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение;
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

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

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

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

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

Приходи от строителни дейности

Дружеството извършва различни видове строително – монтажни дейности – строителни ремонти, реконструкция и модернизация на сгради и други обекти, строително – монтажни и ремонтни дейности на пътни връзки и др. Приходите се признават по метода „в течение на времето“ на база фактически извършена работа и изпълнени дейности, приети от клиента. Стоките и услугите по договори за строителство се продават обичайно заедно и съставляват едно задължение за изпълнение, което не се изпълнява еднократно и продължава през повече от един отчетен период.

На база на посочените в договорите за строителство услуги, Дружеството идентифицира и оценява задължението за изпълнение. В изпълнение на тези договори и в резултат на дейността се създават активи, които се контролират от клиентите, в хода на работата по тях. В тази връзка, по тези договори с

клиенти, Дружеството идентифицира задължения за изпълнение и признава приходите с течение на времето.

Дружеството признава приходи по строителните договори на базата на задължението за изпълнение, само когато е в състояние да направи оценка на етапа на завършеност спрямо цялостното удовлетворяване на задължението за изпълнение. Етапът на завършеност се преразглежда към края на всеки отчетен период.

За измерване на етапа на завършеност Дружеството прилага единен метод, последователно за сходни задължения за изпълнение. Обичайно за определяне на напредъка по договорите за строителство се използват методите, отчитащи въз основа на преки оценки прехвърлените услуги чрез проучване на извършените дейности към съответните отчетни дати и/или постигнатите етапи, както и когато е уместно в съответствие с приложимата отчетна рамка. Методите, отчитащи услугите, са уместни при измерване на напредъка при тези договори, доколкото по тях е налична проектна и достоверна актуална информация за стойността и количествата на прехвърлените услуги на клиентите.

Дружеството признава приходи по задължение за изпълнение, удовлетворявано с течение на времето, само до степента на направените разходи.

Когато Дружеството не е в състояние да измери разумно етапа на завършеност спрямо цялостното удовлетворяване на задължението за изпълнение, но очаква да възстанови направените разходи за това, както и когато извършените разходи са непропорционални на напредъка, приходите по договори за строителство се признават само до степента на направените разходи.

Приходи от продажба на продукция и стоки

Дружеството продава продукция – асфалтови смети и бетонови изделия. Приходите от продажба на продукция се признават по метода „в точно определен времеви момент“, когато всички съществени рискове и ползи, произтичащи от тяхната собственост, преминават в купувача.

Приходите от продажба на стоки се признават по метода „в точно определен времеви момент“, когато дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение. Приходите от продажба на стоки не са обвързани с договор за бъдеща сервизна поддръжка и се признават към момента на доставката.

Приходи от продажба на услуги

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

Наемни приходи от инвестиционни имоти и други активи

Групата отчита наемни приходи основно от предоставените под наем инвестиционни имоти и от сгради, отдадени по краткосрочни договори за наем. Приходите се признават „в течение на времето“ на линейна база в размер на фиксирана сума към съответната дата.

Активи и пасиви по договори с клиенти

Групата признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или Групата има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контролът върху стоката или услугата.

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

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

Групата признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на Групата да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които Групата е прехвърлила на клиент.

Последващо Групата определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Оповестяване

Задълженията за изпълнение по договори с клиенти, по които Групата е страна имат обичайно първоначален очакван срок на изпълнение до една година. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Във връзка с това, групата прилага практически целесъобразната мярка, съдържаща се в параграф 121 от МСФО 15 и не оповестява информация за оставащите задължения за изпълнение по отношение на договори с клиенти с тези характеристики.

Финансови приходи

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

2.7.18.Разходи

Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

Групата може да отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година. Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансови разходи

Финансовите разходи се представят отделно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и включват начислени лихви, и други банкови такси и комисионни.

2.7.19. Доход на акция

Доходът на акция се изчислява като се раздели печалбата за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

Доход на акция с намалена стойност не се изчислява, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

2.7.20. Политика по отношение на грешки и промени в счетоводната политика

Групата променя счетоводната си политика само когато:

а/ това се изисква от конкретен стандарт или разяснение или

б/ това води до представяне във финансовия отчет на по-надеждна и уместна информация за ефекта от операциите и сделките върху финансовото състояние, резултатите и паричните потоци /промяна на счетоводната политика/.

Промените в счетоводната политика се отразяват с обратна сила, като се коригира началното салдо на неразпределената печалба или друг засегнат елемент от капитала за предходния представен период, както и други сравнителни суми, оповестени през предходния период, така сякаш винаги се е прилагала новоприетата счетоводна политика.

Ефектът от промяна на счетоводна приблизителна оценка се признава перспективно чрез включването му в печалбата и загубата за периода на промяната, ако промяната засяга само този период или за периода на промяната и бъдещи периоди, ако промяната засяга и двата вида. Когато промяната се отнася до елемент от капитал, тя се признава чрез коригиране на балансовата стойност на свързания актив, пасив или компонент от капитала в периода на промяната.

Коригирането на съществени грешки се извършва чрез преизчисляване с обратна сила, като се преизчислят сравнителните суми за представения предходен период, в който е възникнала грешката. В случай, че грешката е възникнала преди предходния период, се преизчислява началното салдо на активите, пасивите и капитала за този период, така сякаш никога не е възниквала грешка.

При определяне нивото на същественост за третиране на една грешка Групата изхожда от размера и характера на грешката.

2.7.21. Политика по отношение на събитията след края на отчетния период

Събитията, които възникват между края на отчетния период и датата, на която финансовия отчет е утвърден за издаване биват коригиращи и некоригиращи.

Коригиращи са тези събития, които доказват условия, съществували към края на отчетния период. При наличие на коригиращи събития, Групата коригира признатите суми или признава суми, които не са били признати.

Некоригиращи са тези събития, които са показателни за условия, възникнали след края на отчетния период. Некоригиращите събития само се оповестяват, без да се коригират вече признати суми и без да се признават допълнително суми.

Когато се получи информация след края на отчетния период относно условия, които са съществували към датата на отчета, Групата актуализира с новата информация оповестяванията, които се отнасят до тези условия.

Предложените или декларираните след края на отчетния период дивиденди не се признават като задължение на датата на отчета.

2.7.22. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на Групата и като задължение към неговите собственици в периода, в който възникне правото им да ги получат.

2.7.23. Свързани лица

Свързано лице е лице или предприятие, което е свързано с предприятието, което изготвя финансовите отчети, наричано отчитащо се предприятие.

а) Лице или близък член на семейството на това лице е свързано с отчитащото се предприятие, ако лицето:

- упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се предприятие;

- упражнява значително влияние върху отчитащото се предприятие; или

- е член на ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие или на предприятието майка на отчитащото се предприятие.

б) Дадено предприятие е свързано с отчитащо се предприятие, ако е изпълнено някое от следните условия:

- Предприятието и отчитащото се предприятие са членове на една и съща група (което означава, че всяко предприятие майка, дъщерно предприятие и друго дъщерно предприятие е свързано с останалите).

- Едно предприятие е асоциирано или съвместно предприятие на другото предприятие (или асоциирано, или съвместно предприятие на член от група, на която другото предприятие е член).

- И двете предприятия са съвместни предприятия на едно и също трето лице.

- Дадено предприятие е съвместно предприятие на трето предприятие и другото предприятие е асоциирано предприятие на третото предприятие.

- Предприятието представлява план за доходи след напускане на работа в полза на наетите лица на отчитащото се предприятие или на предприятие, свързано с отчитащото се предприятие. Ако отчитащото се предприятие само по себе си представлява такъв план, финансиращите работодатели също са свързани с отчитащото се предприятие.

- Предприятието е контролирано или контролирано съвместно от лице, определено в буква а).

- Лице, което упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се предприятие, упражнява значително влияние върху предприятието или е член на ключов ръководен персонал на предприятието (или на предприятието майка).

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради	Машини съоръжения оборудване	Транспорти и средства	Стопански инвентар	Общо
2020	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари	3055	1390	1202	1025	23	6695
Постъпили			4	18	1	23
Отписани			(17)	(106)	(8)	(131)
Преоценка		103				103
Салдо към 31 декември	3055	1493	1189	937	16	6690
Амортизация						
Салдо към 1 януари		248	998	970	19	2235
Начислена за периода		57	46	37	2	142
Отписана за периода			(18)	(105)	(7)	(130)
Преоценка		(320)				(320)
Салдо към 31 декември		(15)	1026	902	14	1927
Преносна стойност						
на 1 януари	3055	1142	204	55	5	4461
на 31 декември	3055	1508	163	35	2	4763
2021						
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари	3055	1493	1189	937	16	6690
Постъпили			311	143		453
Отписани			(2)		(12)	(14)
Салдо към 31 декември	3055	1493	1498	1080	4	7129
Амортизация						
Салдо към 1 януари		(15)	1026	902	14	1927
Начислена за периода		63	50	32	1	146
Отписана за периода			(2)		(12)	(14)
Салдо към 31 декември		48	1074	934	3	2059
Преносна стойност						
на 1 януари	3055	1508	163	35	2	4763
на 31 декември	3055	1445	424	146	1	5070

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2020 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

През 2021 г. няма промяна на прилагания линеен метод на амортизация.

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

	31.дек.21 BGN'000	31.дек.20 BGN'000
Машини, съоръжения, оборудване	880	844
Транспортни средства	934	815
Стопански инвентар	25	42

Към 31 декември няма учредени ипотeki върху имоти, машини и съоръжения, собственост на Групата.

Оперативен лизинг

Групата е наемател по договор за оперативен лизинг на транспортно средство, като сумата, която е призната за разход е под 1 хил. лева. Предходния отчетен период общата сума, призната като разход по договорите за оперативен лизинг, е 8 хил. лв.

Групата отдава под наем площи, паркоместа, части от сгради и други активи. Договорите са едногодишни без опция за удължаване. Приходите за 2021 год. са в размер на 61 хил.лв. / 2020 год. – 31 хил. лв./

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти BGN'000	Други нематериални активи BGN'000	Репутация BGN'000	Общо BGN'000
2020 година				
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари	9	6	250	265
Отписани		(3)		(3)
Салдо към 31 декември	9	3	250	262
Амортизация				
Салдо към 1 януари	9	5	-	14
Начислена		1	-	1
Отписана		(3)	-	(3)
Салдо към 31 декември	9	3	-	12
Преносна стойност				
на 1 януари	-	1	250	251
на 31 декември	-	-	250	250
2021 година				
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари	9	3	250	262
Салдо към 31 декември	9	3	250	262
Амортизация				

„ЕКОСТРОЙ“ АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2021 г.

Салдо към 1 януари	9	3	-	12
Салдо към 31 декември	9	3	-	12
Преносна стойност				
на 1 януари	-	-	250	250
на 31 декември	-	-	250	250

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

	31.дек.21 BGN'000	31.дек.20 BGN'000
Програмни продукти	12	12

Към края на текущия и предходния отчетен период няма ограничения върху правото на собственост на нематериални активи, заложен като обезпечения по задължения или други причини.

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 1 януари 2020 година	299	30	329
Оценка до справедлива стойност, в т.ч. <i>увеличение</i>	32	24	56
	32	24	56
Салдо към 31 декември 2020 година	331	54	385
Салдо към 1 януари 2021 година	331	54	385
Оценка до справедлива стойност, в т.ч. <i>увеличение</i>	4		4
	4		4
Салдо към 31 декември 2021 година	335	54	389

Към 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. инвестиционните имоти са оценени и представени по справедлива стойност. Информация относно справедливите стойности на инвестиционните имоти е оповестена в Приложение 26.

Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, сгради и прилежащите им земи, които Групата отдава под наем. Реализираните приходи от наеми на инвестиционни имоти са в размер на 5 хил. лв. (2020 г. – 4 хил. лв.).

Договорите за оперативен лизинг, по които дружеството е лизингодател, са краткосрочни до 1 година.

Инвестиционните имоти, предмет на оперативен лизинг, са както следва:

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Справедлива стойност към 31 декември 2021	335	54	389

Други данни

През 2021 г. и 2020 г.:

- Няма временно извадени от употреба инвестиционни имоти.
- Няма наложени ограничения върху правото на собственост на инвестиционните имоти на Групата.

Към 31.12.2021 г. няма инвестиционни имоти в процес на изграждане.

6. ЛИЗИНГ

6.1. Лизингополучател

По договори за лизинг се ползват активи, включени в състава на имотите, машините и съоръженията, както следва:

	Машини		Транспортни средства		Общо	
	2021 BGN'000	2020 BGN'000	2021 BGN'000	2020 BGN'000	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари			77	77	77	77
Придобити	297		118		415	
Салдо на 31 декември	297		195	77	492	77
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари			76	66	76	66
Начислена амортизация за годината	12		10	10	22	10
Салдо на 31 декември	12		86	76	98	76
Балансова стойност						
На 1 януари			1	11	1	11
На 31 декември	285		109	1	394	1

Лихвените разходи за пасивите по лизингови договори за 2021 г. са в размер на 3 хил. лв. (2020 г.: 1 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за 2021 г. за лизинговите договори е 39 хил. лв. (2020 г.: 15 хил. лв.).

Към края на текущия отчетен период Групата има задължения по договори за лизинг в размер на 266 хил. лв. (Приложение 12).

6.2. Лизингодател

Дружеството е предоставило за ползване по договори за оперативен лизинг активите, посочени в Приложение 3.

7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Незавършено строителство	315	12
Незавършено производство		3
Материали	45	64
Обезценка на материали		(2)
Материали нето	45	62
Продукция	24	31
Обезценка на готова продукция	(3)	(3)
Продукция нето	21	28
Стоки – строителни материали	16	17
Общо	397	122

Незавършено строителство по обекти:	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Подготовка на пътищата за експлоатация при зимни условия		5
Зимно поддържане и снегочистване		6
Ремонт Вила 1 в комплекс „Балчик гардънс“	1	1
Рехабилитация на улици в селата Ф. Денково, Бенковски и Воднянци	6	
Рехабилитация на улици в селата Пчелино и Стожер	40	
Рехабилитация на улици в селата Победа, Котленци, Ст. Караджа и Овчарово	147	

СМР административна сграда РДГП Бургас	121	
Общо	315	12

Материалите включват:	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Основни материали	23	37
Горива	5	9
Спомагателни материали	17	16
Общо	45	62

Готовата продукция включва:	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Плочи	3	3
Бордюри	5	6
Тревобетон	6	6
Тръби	1	1
Колове	2	4
Други	4	5
Бои и мазилки		3
Общо	21	28

Стоките включват:	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Осветителни тела	7	7
Керемиди	1	1
Инертни материали	1	1
Фаянс и гранитогрес	1	1
Крепешни елементи	1	1
Дискове и боркорони	2	2
Дървени греди		1
Други	3	3
Общо	16	17

Комисия от специалисти в Групата е извършила преглед на наличните стоково-материални запаси към 31 декември 2021 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 2021 година материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност.

	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Обезценка на материали:		
Обезценка в началото на периода	2	2
Признати обезценки през периода	(2)	
Обезценка на продукция:		
Обезценка в началото на периода	3	4
Признати обезценки през периода		(1)
Обезценка в края на периода	3	5

Към края на текущия и предходния отчетен период върху наличните материални запаси на Групата няма учредени залози като обезпечение по задължения или други причини.

8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Вземания по продажби		367
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания по продажби		(94)
Вземания нетекущи от свързани лица по продажби, нетно		273
Вземания по гаранции	509	694
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания по гаранции	(397)	(458)
Вземания по гаранции, нетно	112	236
Общо нетекущи вземания	112	509

Нетекущи вземания по контрагенти:	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Албена АД		337
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания		(7)
Бялата лагуна ЕАД	509	684
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания	(397)	(505)
Приморско клуб ЕАД		35
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания		(35)
Общо	112	509

ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Вземания по продажби	369	153
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания по продажби	(66)	(7)
Вземания по продажби, нетно	303	146
Вземания по гаранции	290	103
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания по гаранции	(162)	(76)
Вземания по гаранции, нетно	128	27
Общо	431	173

Анализ на падежите

Към 31 декември 2021 година

	С ненастъп ил падеж	Просрочен и до 3 месеца	Просроче ни до 6 месеца	Просроче ни до 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Продажби	292	11	-	-	303
Гаранции	214	26	-	-	240
Общо	506	37	-	-	543

Анализ на падежите

Към 31 декември 2020 година

	С ненастъпи л падеж	Просрочен и до 3 месеца	Просроче ни до 6 месеца	Просроче ни до 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Продажби	366	29	22	2	419
Гаранции	261	2			263
Общо	627	31	22	2	682

През 2021 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземания в размер на 778 хил. лв. Новите договорени срокове са с падеж 2024 година.

През годината са погасени вземания от продажби от свързани лица чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 2 хил. лв.

През 2020 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземания по продажби на стойност 504 хил. лв. и вземания по гаранции 795 хил. лв. с падеж 2024 година.

През годината са погасени вземания от продажби от свързани лица чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 7 хил. лв.

През 2021 година входящият паричен поток от свързани лица през отчетния период е 342 хил. лв., в т.ч. 338 хил. лв. по вземания по продажби и 4 хил. лв. по вземания по гаранции.

Предходния отчетен период входящият паричен поток от свързани лица през отчетния период е 338 хил. лв., в т.ч. 334 хил. лв. по вземания по продажби и 4 хил. лв. по вземания по гаранции.

Текущи вземания по контрагенти:

	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Бялата Лагуна АД	212	76
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания	(177)	(76)
Приморско Клуб ЕАД	33	
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания	(33)	
Еко Агро АД	24	27
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания	(5)	(5)
Албена АД	384	153
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания	(8)	(2)
Тихия кът АД	6	5
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания	(5)	(5)
Общо	431	173

Начислените и реинтегрирани провизии за очаквани кредитни загуби на вземанията от свързани лица са включени в общи и административни разходи, нетно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Стойностите, отчетени по корективната сметка, се отписват, когато няма очаквания за допълнително плащане.

За 2021 г. и 2020 г. Групата прилага опростения подход на МСФО 9 „Финансови инструменти“ за измерване на очаквани кредитни загуби вземанията от свързани лица по продажби и гаранции, като признава очаквани загуби за целия срок на инструмента за всички вземания от свързани лица. На тази база, провизиите за очаквани кредитни загуби към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. са определени както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи	Разсрочени със споразумение с предприятиет о-майка	Просроче ни до 90 дни	Просроче ни от 91 до 180 дни	Разсрочен и със споразума ние със свързани лица	Просроч ени от 181 до 360 дни	Разсрочени със споразумение със свързани лиц	Общо
Очакван % на кредитни загуби	1%	2%	3%	20%	21%	50%	100%	
Вземания от свързани лица по продажби, гаранции и аванси (брутна стойност), т.ч.:	BGN' 000	10	337	38	210		573	1168

„ЕКОСТРОЙ“ АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2021 г.

- получени до датата на съставяне на финансовия отчет	5	38						43
Очаквана кредитна загуба (Коректив за обезценка)	BGN* 000	(7)	(1)	(44)			(573)	(625)
31 декември 2020 г.	Текущи	Разсрочени със споразумение с предприятиет о-майка и свързани лица	Просроче ни до 90 дни	Просроч ени от 91 до 180 дни	Разсрочени със споразуман ие със свързани лица	Просроч ени от 181 до 360 дни	Разсрочени със споразумение със свързани лица	Общо
Очакван % на кредитни загуби	1%	2%	3%	20%	21%	50%	100%	
Вземания от свързани лица по продажби, гаранции и аванси(брутна стойност), т.ч.:	BGN* 000	570	93	40				1317
получени до датата на съставяне на финансовия отчет			32					32
Очаквана кредитна загуба (Коректив за обезценка)	BGN* 000	(11)	(2)	(8)				(635)

Движението на провизиите за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица е както следва:

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Салдо към 1 януари в т.ч.:	635	680
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	635	680
Начислени	35	11
По търговски вземания в т.ч.:	35	11
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	35	11
Възстановени	(45)	(56)
По търговски вземания в т.ч.:	(45)	(56)
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(45)	(56)
По предоставени заеми		
Отписани		
Салдо към 31 декември в т.ч.:	625	635
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	625	635

Финансовите активи, които са с провизии за очаквани кредитни загуби към отчетната дата не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка.

Към края на текущия отчетен период върху вземанията на Групата от свързани лица няма учредени залози като обезпечение по задължения или други причини.

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.дек.21 BGN'000	31.дек.20 BGN'000
Вземания от клиенти по гаранции	28	28

Общо	28	28
------	----	----

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

ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31. дек. 2021 BGN'000	31. дек.2020 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	428	46
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания по продажби	(42)	(4)
Вземания от клиенти по продажби, нето	386	42
Предплатени суми	27	12
Съдебни и присъдени вземания	5	3
Провизии за очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(5)	(3)
Съдебни и присъдени вземания, нетно	-	-
Вземания за данък върху дохода		4
Вземания по предоставени гаранции	9	12
Други вземания	53	22
Провизии за очаквани кредитни загуби на други вземания	(20)	
Други вземания, нетно	33	22
Общо	455	92

Предплатени суми:	31. дек. 2021 BGN'000	31. дек.2020 BGN'000
Предплатени суми за застраховки	27	12
Общо	27	12

Анализ на падежите към 31.дек.2021 г.	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Гаранции	37				37
Продажби	11	240	134	-	385
Общо	48	240	134	-	422

Анализ на падежите към 31 декември 2020 г.	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Гаранции	40		-	-	40
Продажби	29	13	-	-	42
Общо	69	13	-	-	82

През 2021 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземания по продажби в размер на 4 хил. лв. и на вземания по гаранции в размер на 1 хил. лв.

През 2021 г. са погасени вземания от продажби чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 208 хил. лв.

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

Начислените и реинтегрирани провизии за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания са включени в общи и административни разходи, нетно в отчета за печалбата или загубата и другия

всеобхватен доход. Стойностите, отчетени по корективната сметка, се отписват, когато няма очаквания за допълнително плащане.

За 2021 г. и 2020 г. Групата прилага опростения подход на МСФО 9 „Финансови инструменти“ за измерване на очаквани кредитни загуби по търговските и други вземания, като признава очаквани загуби за целия срок на инструмента за всички търговски вземания. На тази база, корективът за загуби към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. е определен както следва:

31 декември 2021 година		Текущи	Просрочени до 90 дни	Просрочени от 91 до 180 дни	Разсрочени със споразу менне	Просрочени от 181 до 360 дни	Просрочени над 360 дни	Общо
Очакван % на кредитни загуби		1%	3%	20%	21%	50%	100%	
Търговски и други вземания (брутна стойност)	BGN'000	79	247	154	5		37	522
- получени до датата на съставяне на финансовия отчет	BGN'000	2		90				92
Очаквана кредитна загуба (Коректив за обезценка)	BGN'000	(1)	(7)	(21)	(1)		(37)	(67)

Движението на провизиите за очаквани кредитни загуби на търговски и други вземания е както следва:

31 декември 2020 година		Текущи	Просрочени до 90 дни	Просрочени от 91 до 180 дни	Разсрочени със споразу менне	Просрочени от 181 до 360 дни	Просрочени над 360 дни	Общо
Очакван % на кредитни загуби		1%	3%	20%	21%	50%	100%	
Търговски и други вземания (брутна стойност)	BGN'000	92	13				6	111
- получени до датата на съставяне на финансовия отчет	BGN'000	35	2					37
Очаквана кредитна загуба (Коректив за обезценка)	BGN'000		(1)				(6)	(7)

	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Салдо към 1 януари в т.ч.:	7	3
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	7	3
Начислени	60	4
По търговски вземания в т.ч.:	60	4
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	60	4
Възстановени		
Отписани		
Салдо към 31 декември в т.ч.:	67	7
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	67	7

Към края на текущия отчетен период върху търговските и други вземания на Групата няма учредени залози като обезпечение по задължения или други причини.

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

10.1. Паричните средства и паричните еквиваленти включват:

	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в брой, в т.ч:	9	1
- в лева	9	1
Парични средства в безсрочни депозити в т.ч.:	301	357
- в лева	301	357
Общо	310	358

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1 % от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

10.2. Оповестяване на промените в задълженията на Групата, произтичащи от финансова дейност

	Салдо 01.01.2021	Парични потоци			Непарично движение				Салдо 31.12.2021
		Постъпл ения	Плащан ия	Нетен паричен поток за периода	Начисл ени главниц и	Начисле ни лихви	Прекласи фициран е	Нетно непарично движение	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
1. Договори за лизинг	11		(39)	(39)	291	3		294	266
1.1. Дългосрочни задължения - главница	2		(27)	(27)	291		(51)	(51)	215
1.2. Краткосрочни задължения - главница	9		(9)	(9)			51	51	51
1.3. Лихви			(3)	(3)		3			

	Салдо 01.01.2020	Парични потоци			Непарично движение				Салдо 31.12.2020
		Постъпл ения	Плащан ия	Нетен паричен поток за периода	Начисл ени главниц и	Начисле ни лихви	Прекласи фициран е	Нетно непарично движение	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
1. Договори за лизинг	25		(15)	(15)		1		1	11
1.1. Дългосрочни задължения - главница	11						(9)	(9)	2
1.2. Краткосрочни задължения - главница	14		(14)	(14)			9	9	9
1.3. Лихви			(1)	(1)		1			

Към края на текущия и предходния отчетен период върху паричните средства и паричните еквиваленти на Групата няма учредени залози като обезпечение по задължения или други причини.

10.3. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата е осъществила следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Групата е придобила нетекущи активи по договор за лизинг, като задълженията по тези договори към 31.12.2021 г. са в размер на 266 хил. лв. (31.12.2020 г: 11 хил. лв.).

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Акционерен капитал

Вид акции	31 декември 2021			31 декември 2020		
	Брой акции	Стойност	Номинал	Брой акции	Стойност	Номинал
		BGN'000	BGN		BGN'000	BGN
Поименни, налични акции, обикновени, с право на глас	64 760	64 760	1	64 760	64 760	1
Общо	64 760	64 760	x	64 760	64 760	x

Участието в акционерния капитал е както следва:

Акционери	31 декември 2021		31 декември 2020	
	Брой акции	Относителен дял в проценти	Брой акции	Относителен дял в проценти
Албена АД	43389	67.00	43389	67.0
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.00	21371	33.0
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.21	8556	13.21
Свилен Данаилов Данаилов	2983	4.61	2983	4.61
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.48	1608	2.48
Димитър Иванов Крайчев	779	1.20	779	1.20
Други физически лица	7445	11.50	7445	11.50
Общо	64760	100%	64760	100%

Резерви	Законови резерви	Преоценъчен резерв - имоти, машини и съоръжения	Резерв от актюерски печалби и загуби	Допълнителни резерви	Общо резерви
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Резерви към 01.01.2021	7	1615	63	1 648	3 333
Общо всеобхватен доход за годината			5		5
Резерви към 31.12.2021	7	1615	68	1 648	3 338

Законови резерви

Законовите резерви са формирани от заделяне на 1/10 от печалбата за формиране на фонд „Резервен“ по реда на Търговския закон. През отчетната 2021 г. не са формирани законови резерви, тъй като е достигнат изискуемият от Търговския закон размер.

Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв е формиран от последваща оценка на сгради, включени в състава на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти при първоначалното им признаване до справедлива стойност.

Резерв от актюерски печалби/(загуби) – в таблицата е печалби и загуби

Резервът се формира от актюерски печалби или загуби от промени в демографските или финансови предположения и възвръщаемостта на активите по плана.

Допълнителни резерви

Източник за формиране на допълнителните резерви са балансовите печалби на Групата.

Неразпределена печалба

	Неразпределена печалба от минали години	Печалба за годината	Общо неразпределена печалба
	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Неразпределена печалба към 01.01.2021	2360	6	2 366
Прехвърляне към неразпределена печалба от минали години	6	(6)	
Печалба за годината		132	132
Неразпределена печалба към 31.12.2021	2 366	132	2 498

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГ

Включените в отчета за финансовото състояние към 31 декември задължения по лизинг са по договори за придобиване на машини и транспортни средства. Те са представени нетно от дължимата в бъдеще лихва и са както следва:

Срок	31 декември 2021 г. BGN '000	31 декември 2020 г. BGN '000
До една година	51	9
Над една година	215	2
Общо	266	11

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Нетекущи задължения по лизинг	223	12
Очаквана сума на лихвата над 1 г.	(8)	(1)
Текущи задължения по лизинг	56	
Очаквана сума на лихвата до 1 г.	(4)	
Сегашна стойност на задълженията по лизинг, в т.ч.:	266	11
- нетекущи	215	9
- текущи	51	2

Групата придобива по договори за лизинг автомобил Шкода Йети, Валяк HAMM, комбиниран багер Case и Асфалтополагаща машина VogeLe. Към 31.12.2021 година лизингът за товарен автомобил Шкода Йети е приключил. Активът е напълно амортизиран. Нетната балансова стойност на аквите, наети при условията на финансов лизинг е, както следва:

- валяк HAMM е с нулева балансова стойност. Активът е включен в състава на транспортните средства.
- комбиниран багер CASE – 109 хил. лв. – активът е включен в състава на транспортните средства.
- асфалтополагаща машина VogeLe – 285 хил. лв. – активът е включен в състава на машини, производствено оборудване и апаратура.

Разходите за лихви, платени по финансов лизинг за 2021 година възлизат на 3 хил. лева. (2020 г. – 1 хил. лева).

13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	251	31
Задължения към доставчици по гаранции	106	125
Пасиви по договори с клиенти	165	
Данъчни задължения	9	22
Задължение за дивидент	8	8
Задължения към застрахователи	17	4
Общо	556	190

Пасиви по договори с клиенти

	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Авансово получени суми за строително – монтажни работи	165	
	165	

През 2021 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задълженията по доставки.

Данъчни задължения:

	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Данък върху добавената стойност		13
Данък върху доходите на физическите лица	9	9
Общо	9	22

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.дек.21	31.дек.20
	BGN'000	BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	20	51
Задължения по получени аванси	59	79
Задължения за дивиденти		
Задължения по заем	57	57
Други задължения	4	42
Общо	140	229

Задължения за доставки по свързани лица:

	31.дек.21	31.дек.20
	BGN'000	BGN'000
Албена АД	20	51
Общо	20	51

Получени аванси по свързани лица:

	31.дек.21	31.дек.20
	BGN'000	BGN'000
Албена АД	50	55
Бялагата Лагуна ЕАД	1	1
Интерскай	8	8
МЦ Медика Албена АД	-	15
Общо	59	79

Задължения по заеми и дивиденди

	31.дек.21 BGN'000	31.дек.20 BGN'000
Албена тур ЕАД	57	57
Общо	57	57

Други задължения

	31.дек.21 BGN'000	31.дек.20 BGN'000
Албена АД		38
Интерскай АД	4	4
Общо	4	42

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО И ЗДРАВНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Задължения към персонала, в т.ч.:	94	61
- текущи възнаграждения	58	42
- начисления за непозвани компенсируеми отпуски	36	19
Задължения за социално и здравно осигуряване, в т.ч.:	33	24
- текущи възнаграждения	26	20
- начисления за непозвани компенсируеми отпуски	7	4
Гаранции на членовете на Съвета на директорите	2	4
Общо	129	89

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на Групата за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2021 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране. За определяне на тези задължения Групата е направила актюерска оценка, като е ползвала услугите на сертифициран актюер.

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	34	52
Разходи за периода	7	11
Извършени плащания през периода		(5)
Актюерски печалби/загуби по планове с дефинирани доходи	(5)	(24)
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	36	34

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

Разходи за периода:	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Разходи за лихви		7
Разходи за текущ трудов стаж	6	1
Разходи за минал стаж за периода	1	3
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби (Приложение 21)	7	11

Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(8)	(17)
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени във финансовите предположения	3	(7)
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	(5)	(24)

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

- Демографски допускания – следва да се има в предвид дългосрочния характер на задължението към голяма част от наетите лица, според момента на възникване на задължението за изплащане на обезщетение – когато работник, който е достигнал необходимата възраст за пенсиониране няма необходимия трудов стаж, момента на пенсиониране се отсрочва докато, той натрупа стаж или максимално до 65 годишна възраст:
 - ✓ смъртност – по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2018 – 2020 година на НСИ са направени допълнителни модификации;
 - ✓ темп на текучество – на база текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на дружеството през следващите две години;
- Финансови допускания:
 - ✓ Ръст на заплатите – определен на база на статистическа информация за ръста на заплатите в Групата през последните пет години и на прогнозните очаквания за следващите години, според очакваното ниво на инфлация. Прогнозираният ръст на заплатите е в размер на 2 на сто годишно;
 - ✓ Процент на дисконтиране към 31.12.2021 година – 1,00 на сто годишно за целия срок на задължението;
- Други допускания – при определянето на момента на пенсиониране за всички лица, работещи на трудов договор в Групата се предполага, че те ще се пенсионират според изискването за пенсия за осигурителен стаж и възраст за работещите при условията на трета категория труд.

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 2021 г. BGN'000
Дисконтов процент	+0,25%	(1)
Дисконтов процент	-0,25%	1
Текучество на персонала	+1%	(3)
Текучество на персонала	-1%	3
Възнаграждение	+1%	(3)
Възнаграждение	-1%	3
Таблица смъртност	+1 година	1
Таблица смъртност	-1 година	(1)

Матуритет на пенсионното задължение

	31 декември 2021		31 декември 2020	
	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията
От 1 до 5 години	11	18	8	12

От 5 до 10 години	11	40	7	27
Над 10 години	13	198	19	157
	35	256	34	196

17. ПРОВИЗИИ, УСЛОВНИ АКТИВИ И УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

17.1. Провизии

	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Провизия по гражданско дело	30	
Провизии по договори за строителство	11	
Общо	41	

Начислените провизии за задължения през 2021 година са във връзка със заведено гражданско дело срещу „Екострой“ АД от работник, който претендира дружеството да му заплати сумата от 200 хил. лв. обезщетение за неимуществени вреди, в следствие на трудова злополука. Делото е висящо. Предвид вероятността да се докажат защитните тези на „Екострой“ АД по делото, съгласно становище на юриста очакваното бъдещо задължение на дружеството по иска е в размер до 30 хил. лв.

Движението на начислените провизии е както следва:

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
В началото на периода		
Възникнали през периода, в т.ч.:	41	
- провизии по строителни договори	11	
- провизия по гражданско дело	30	
В края на периода, в т.ч.:	41	
- провизии по строителни договори	11	
- провизия по гражданско дело	30	

17.2. Условни активи и задължения

17.2.1. Предоставени гаранции и обезпечения на трети лица

Към края на текущия и предходния отчетен период Групата няма предоставени гаранции и обезпечения на трети лица.

17.2.2. Предоставени гаранции и обезпечения от трети лица

Към края на текущия и предходния отчетен период Групата няма предоставени гаранции и обезпечения от трети лица.

17.2.3. Заведени съдебни дела от и срещу Групата

Съдебни спорове

Към 31.12.2021 срещу „Екострой“ АД е заведено гражданско дело с размер на иска 200 хил.лв. Съгласно становище на юриста съдът може да уважи иска до размера до 30 хил. лв. (Приложение 17.1)

Към 31.12.2021 г. от Групата няма заведени съдебни дела.

18. ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Приходи от строително - монтажни работи	3806	1825
Приходи от продажба на продукция	32	66
Приходи от продажба на стоки	1	
Приходи от услуги със строителна механизация и автотранспорт	4	
Приходи от наеми	66	35
Приходи от други услуги (кантар)	8	7
Общо	3917	1933

Групата реализира приходи от прехвърлянето на стоки и услуги в определен времеви момент и с течение на времето както следва:

	Приходи от строително монтажни работи	Приходи от продажба на продукция	Приходи от продажба на стоки	Приходи от услуги със строителна механизация и автотранспорт	Приходи от наеми	Приходи от други услуги (кантар)	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2021 г.							
Брутни приходи	3 806	32	1	4	66	8	3 917
Суми, които не са признати като приходи, поради липса на очаквано възнаграждение							
Приходи от договори с клиенти	3 806	32	1	4	66	8	3 917
Време на признаване на прихода							
В определен момент		32	1	4		8	45
С течение на времето	3 806				66		3 872
	Приходи от строително монтажни работи	Приходи от продажба на продукция	Приходи от продажба на стоки	Приходи от услуги със строителна механизация и автотранспорт	Приходи от наеми	Приходи от други услуги (кантар)	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2020 г.							
Брутни приходи	1 825	66			35	7	1 933
Суми, които не са признати като приходи, поради липса на очаквано възнаграждение							
Приходи от договори с клиенти	1 825	66			35	7	1 933
Време на признаване на прихода							
В определен момент		66				7	73
С течение на времето	1 825				35		1 860

От общо реализираните приходи на Групата през изтеклата година 100% са приходи от сделки в страната.

Отчетени приходи по договорите за строителство са както следва:

Сума на приходите по договора, признати през отчетния период	31.12.2021 BGN '000	31.12.2020 BGN '000
Приходи от строително - монтажни работи	3 806	1 825
	3 806	1 825

В случаите, когато Групата е направила разходи по договор, които се отнасят за бъдещи дейности на договора, същите се признават като актив при условие, че е вероятно те да бъдат възстановени. Подобни разходи представляват сума, дължима от клиента и се класифицират като незавършени работи по договора /незавършено строителство/.

Договори за строителство, неприключили към 31.12.2021 г.

	Общо направени разходи за 2021 г. BGN'000	Получени аванси по договор през 2021 г. BGN'000	Задължения по получени аванси към 31.12.2021 г. BGN'000
Ремонт Вила 1 в комплекс „Балчик гардънс“	1		
Рехабилитация на улици в селата Ф. Денково, Бенковски и Воднянци	6		
Рехабилитация на улици в селата Пчелино и Стожер	40	54	54
Рехабилитация на улици в селата Победа, Котленци, Ст. Караджа и Овчарово	147	111	111
СМР административна сграда РДГП Бургас	121		
	315	165	165

19. ДРУГИ ДОХОДИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	4	56
- печалби от оценка до справедлива стойност	4	56
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения		19
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения		
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения		19
Приходи от продажба на материали	8	
Балансова стойност на продадените материали	(6)	
Печалба от продажба на материали	2	
Приходи от излишъци на материални запаси	1	
Отписани задължения	107	20
Приходи от финансираня	162	79
Други	3	7
Общо	279	181

Като приходи от финансиране в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за текущия отчетен период са отразени:

Получени държавни компенсации за запазване на работни места в условията на пандемия:

- ПМС 151 от 03.07.2020 г. за периода от 01.12.2020 г. до 30.06.2021 г.
- Проект „Заетост за теб“ към Агенция по заетостта

Средства за компенсиране на небитови крайни клиенти

- ПМС 739 от 26.10.2021 г. за ел. енергия

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Приходи от финансираня, в т. ч.	162	79
по ПМС 55 от 30.03.2020 г.		39
по ПМС 151 от 03.07.2020 г.	153	40
по проект "Заетост за теб"	4	
по ПМС 739-26.10.2021	5	
Общо	162	79

20. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Разходи за материали	2319	701
Разходи за външни услуги	691	401
Разходи за персонала (Приложение 21)	1065	882
Разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения (Приложение 3)	146	143
Други разходи	115	(19)
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	(292)	(5)
Общо	4044	2103

Включени в себестойност на продажбите	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения (Приложение 3)	70	54
Разходи за персонала (Приложение 21)	643	502
Разходи за материали в т.ч.:	2212	664
Материали за СМР по обекти	522	235
Материали за производство	1314	278
Горива, резервни части	312	138
Ел.енергия и вода	43	8
Други разходи за материали	21	5
Разходи за външни услуги, в т.ч.:	596	344
Разходи за подизпълнители на СМР	522	288
Транспортни услуги и услуги със строителна механизация	32	10
Абонаментно поддържане		1
Текущ ремонт	21	13
Данък МПС и винетки	6	4
Местни данъци и такси	1	4
Застраховки	13	9
Охрана		2
Наем оперативен лизинг		8
Други разходи за услуги	1	5
Други разходи, в т.ч.:	6	1
Командировки	3	1
Обезценка на продукция	1	
Балансова стойност на продадени стоки и материали	2	
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	(292)	(5)
Общо	3 235	1 560

Включени разходи в общи и административни разходи	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Разходи за персонала (Приложение 21)	422	380
Разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения (Приложение 3)	76	89
Разходи за материали в т.ч.:	107	37
Материали за поддръжка и консумативи	67	8
Канцеларски материали	1	2
Ел.енергия и вода	14	7

„ЕКОСТРОЙ“ АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2021 г.

Горива	19	17
Работно облекло	6	3
Разходи за външни услуги, в т.ч.:	95	57
Консултантски и правни услуги	7	1
Такси за текущо обслужване на банкови сметки	1	
Данък МПС, винетки, ТОЛ такси	3	
Местни данъци и такси	13	11
Съобщителни услуги	3	4
Застраховки	7	6
Поддръжка и ремонт	32	16
Охрана		4
Сертификати, одит, оценки	5	11
Абонамент и поддръжка	11	
Нотариални такси	1	
Такси	9	
Реклама	1	
Други разходи външни услуги	2	4
Други разходи, в т.ч:	109	(20)
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания – начислени/(възстановени)	50	(41)
Разходи за провизии на задължения (Приложение 17)	30	
Разходи за провизии за строителни гаранции (Приложение 17)	11	
Обезценка на имоти, машини и съоръжения		17
Разходи провизии отпуски - възстановени		(6)
Обезщетения и неустойки	4	3
Липси и брак	13	2
Други разходи	1	5
	809	543

21. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения на персонала (без ключов ръководен персонал)	801	642
Обезщетения по Кодекса на труда	5	5
Възнаграждения на ключов ръководен персонал	32	46
Социални и здравни осигуровки върху възнаграждения	171	139
Начислени суми за неизползвани отпуски	34	20
Начислени суми за осигуровки върху неизползвани отпуски	7	4
Граждански договори	8	15
Начислени суми по дългосрочни задължения към персонала (Приложение 16)	7	11
Общо	1065	882

Приблизителната оценка на разходите по неизползвани отпуски е определена на база на дните, които се полагат (индивидуално) и размера на възнаграждението, определено въз основа на дневната ставка за месец ноември 2021 година.

Начислените суми за дългосрочни задължения към персонала включват (Приложение 16):

	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Разход за лихви		7
Разход за текущ стаж	1	1
Разход за минал стаж	6	3
Общо	7	11

22. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Разходи за лихви по договори за финансов лизинг	3	1
Общо	3	1

23. РАЗХОД ЗА ДАНЪК ВЪРХУ ДОХОДА - ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ РАЗХОДИ/(ПРИХОДИ)

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

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Данъчна печалба/(загуба) за годината по данъчна декларация	228	(29)
Текущ разход за данъци върху дохода за годината - 10 % (2020 г.: 10 %)	22	
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(5)	(4)
Общо разходи за данък, отчетен в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	17	(4)

Равнение на разход за данък, определени спрямо печалбата преди облагане с данъци

	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Печалба преди данъчно облагане	149	10
Данък върху дохода - 10 % (2020 г.: 10 %)	15	2

От непризнати суми по данъчни декларации свързани с:

увеличения – 358 хил.лв. (2020 г.: 229 хил.лв.)	35	24
намаления – 282 хил.лв. (2020 г.: 268 хил.лв.)	(28)	(26)

Възникване и обратно проявление на временни разлики

	(5)	(4)
Общо разходи за данъци, отчетени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	17	(4)

Отсрочени данъчни активи

	временна разлика	данък	изменение на данъка за сметка на печалби и загуби	изменени е на данъка за сметка на друг всеобхва тен доход	временна разлика	данък
	31.12.2021 BGN'000	31.12.2021 BGN'000	2021 BGN'000	2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Задължения при пенсиониране	(36)	(4)	(1)		(34)	(3)
Доходи на физически лица	(3)				(5)	
Задължения по неизползвани отпуски	(46)	(4)	(2)		(24)	(2)
Провизии за очаквани кредитни загуби	(690)	(69)	(5)		(644)	(64)
Обезценка на материални запаси	(8)	(1)	1		(8)	(2)
Провизия по гражданско дело	(30)	(3)	(3)			
Провизии по строителни договори	(11)	(1)	(1)			

„ЕКОСТРОЙ“ АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2021 г.

Загуба за пренасяне	(131)	(13)	10	(231)	(23)
Общо	(955)	(96)	(3)	(946)	(94)

	временна разлика	данък	изменение на данъка за сметка на печалби и загуби	изменени е на данъка за сметка на друг всеобхват ен доход 2021	временна разлика	данък
Отсрочени данъчни пасиви						
	31.12.2021	31.12.2021	2021		31.12.2020	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	4163	416	(5)		4216	421
<i>Преоценъчен резерв</i>	<i>1505</i>	<i>149</i>			<i>1505</i>	<i>149</i>
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	389	39	3		385	36
<i>Преоценъчен резерв</i>	<i>222</i>	<i>22</i>			<i>222</i>	<i>22</i>
Общо	4 552	455	(2)		4 601	458
<i>в т.ч. общо преоценъчен резерв</i>	<i>1727</i>	<i>171</i>			<i>1727</i>	<i>17</i>
Отсрочени данъци – нето	3597	359	(5)		3657	363

	временна разлика	данък	изменение на данъка за сметка на печалби и загуби	изменени е на данъка за сметка на друг всеобхва тен доход 2020	временна разлика	данък
Отсрочени данъчни активи						
	31.12.2020	31.12.2020	2020		31.12.2019	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Задължения при пенсиониране	(34)	(3)	(2)		(52)	(5)
Доходи на физически лица	(5)				(4)	
Задължения по неизползвани отпуски	(24)	(2)			(25)	(3)
Провизии за очаквани кредитни загуби	(641)	(64)	(4)		(683)	(68)
Обезценка на материални запаси	(9)	(2)			(10)	(7)
Данъчни загуби	(231)	(23)	1		(216)	(22)
Общо	(944)	(94)	(5)		(990)	(100)

	временна разлика	данък	изменение на данъка за сметка на печалби и загуби	изменение на данъка за сметка на друг всеобхватен доход 2020	временна разлика	данък
Отсрочени данъчни пасиви						
	31.12.2020	31.12.2020	2020		31.12.2019	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	4216	421	(4)	43	3825	383
<i>Преоценъчни резерви</i>	<i>1505</i>	<i>149</i>		<i>43</i>	<i>1065</i>	<i>106</i>
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	385	36	5		320	32
<i>Преоценъчни резерви</i>	<i>222</i>	<i>22</i>			<i>222</i>	<i>22</i>
Общо	4 601	458	1	43	4145	415
<i>в т.ч. общо преоценъчен резерв</i>	<i>1727</i>	<i>171</i>		<i>43</i>	<i>1287</i>	<i>128</i>
Отсрочени данъци – нето	3657	363	(4)	43	3155	315

Към 31.12.2021 г. няма намаляеми временни разлики, неизползвани данъчни загуби или кредити, за

които не е признат актив по отсрочен данък.

През 2021 г. и 2020 г. не е извършена корекция в отсрочените данъци в резултат на промяна в данъчното законодателство.

24. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за Групата за 2021 и 2020 година:

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

Дружества под контрола на ключов ръководен персонал на предприятието - майка са Ен Джи А АД, Ел Джи Ар Консулт ООД, Медиамакс груп ООД, Дарик Холдинг АД, Дарик радио АД, Фейском ООД, Аквапоникс България ЕООД, Ейч Ар Кепитъл АД, Рекламна агенция Дарик (РАД) ЕООД, Дарик Академия ЕООД, Дарик 90 София ЕООД, Цитадела ЕООД, Дарик имоти България АД, Нет Инфо АД, Мост Финанс Мениджмънт АД, Ви Бокс ЕАД, Дарик Нюз ЕООД, Компания за инженеринг и развитие АД, Булгарконтрола АД, Ниарленд ЕООД, Агригейт Медия ООД, Ем-Ко ООД, Виарекс Консулт ЕООД, Земеделие.БГ ЕООД, ТК – ХОЛД АД, Кооперация Синдикална взаимозастрахователна кооперация – СиВЗК, Сдружение КНСБ, Енерджи линк ООД.

Осъществените сделки през текущата и предходната година, са както следва:

Продажби на свързани лица	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Бялата лагуна ЕАД	37	82
Албена АД	84	159
Приморско клуб ЕАД		1
Тихия кът АД	25	

Еко агро АД	11	33
Перпетуум мобиле БГ АД	8	4
Общо	165	279

Видове продажби на свързани лица	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Предоставени услуги -СМР	149	272
Продажба на материали запаси		
Продажба на продукция	1	2
Други услуги	15	5
Общо	165	279

Доставки от свързани лица	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Албена АД	2	8
Бряст Д АД		1
Еко агро АД	2	
Общо	4	9

Видове доставки от свързани лица	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Доставка на услуги	4	9
Общо	4	9

Ключов ръководен персонал

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

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Прокурист , Управител и Съвет на директорите	31	46
Общо	31	46

Разчетите със свързани лица са оповестени в Приложение 8 и Приложение 14.

25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Приложение	31.дек.21 BGN '000	31.дек.20 BGN '000
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Нетекущи търговски и други вземания	9	28	28
Текущи търговски и други вземания	9	394	54
Нетекущи вземания от свързани лица	8	112	509
Текущи вземания от свързани лица	8	431	173
Пари и парични еквиваленти	10	301	357
		1266	1121
Финансови пасиви		31.дек.21 BGN '000	31.дек.20 BGN '000
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по лизинг	12	266	11
Търговски и други задължения	13	373	167
Задължения към свързани лица	14	80	150
		719	328

Валутен риск

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

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

31 декември 2021	в BGN BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	1266	1266
	1266	1266
Финансови пасиви		
Финансови пасиви оценявани по амортизирана стойност	719	719
	719	719
31 декември 2020	в BGN BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи		
Финансови активи оценявани по амортизирана стойност	1121	1121
	1121	1121
Финансови пасиви		
Финансови пасиви оценявани по амортизирана стойност	328	328
	328	328

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

Финансовите активи на Групата са концентрирани в три групи: вземания по предоставени заеми, парични средства (по банкови сметки) и вземания от клиенти. Максималната експозиция на кредитен риск към края на отчетния период е балансовата стойност на всеки клас финансови активи, представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените провизии за очаквани кредитни загуби на вземанията.

Групата работи единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят отложено плащане, подлежат на процедура по проверка на платежоспособността им. Освен това салдата на текущите вземания се следят регулярно. Към края на отчетния период Групата няма значителна концентрация на кредитен риск.

Максималната кредитна експозиция в края на отчетния период е както следва:

Финансови активи	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	1266	1121
Общо финансови активи	1266	1121

Максималната кредитна експозиция в края на отчетния период за търговските вземания на Групата по географски райони е:

Финансови активи	2021 BGN '000	2020 BGN '000
- От страната	965	764
Общо финансови активи	965	764

Времовата структура на финансовите активи на Групата в края на отчетния период е както следва:

31 декември 2021	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца до 1 година BGN'000	От 1 година до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	855	270	141	-	1266
	855	270	141	-	1266
31 декември 2020	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца до 1 година BGN'000	От 1 година до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	1053	45	23		1121
	1053	45	23		1121

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Тя провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства за добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Групата генерира и разполага с

достатъчно собствени оборотни средства. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на Групата 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.

Матуритетният анализ на финансовите пасиви на Групата е представен по следния начин:

31 декември 2021	до 1 м	от 1 до 3 м	от 3 до 6 м	от 6 до 12 м	от 1 -до 2 г	от 2 -до 5 г	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Други заеми и задължения	351	60	13	70	53	170	717
Общо пасиви:	351	60	13	70	53	170	717

31 декември 2020	до 1 м	от 1 до 3 м	от 3 до 6 м	от 6 до 12 м	от 1 -до 2 г	от 2 -до 5 г	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Други заеми и задължения	297	23	2	5	1		328
Общо пасиви:	297	23	2	5	1		328

Лихвен риск

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

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

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

Лихвен анализ

31 декември 2021 г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Дългови инструменти по амортизирана стойност	1266			1266
Общо финансови активи	1266			1266
Финансови пасиви по амортизирана стойност	453	266		719
Общо финансови пасиви	453	266		719

31 декември 2020 г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Дългови инструменти по амортизирана стойност	1 121			1 121
Общо финансови активи	1 121			1 121

Финансови пасиви по амортизирана стойност	317	11	328
Общо финансови пасиви	317	11	328

Управление на капиталовия риск

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

В Групата текущо се наблюдава осигуреността и структурата на капитала. Характерно е, че тя финансира дейността си основно от собствените си генерирани печалби.

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

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

	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:		
Задължения към финансови институции	266	11
Парични средства и парични еквиваленти	310	358
Нетен дългов капитал	(44)	(347)
 Общо собствен капитал	 5901	 5764
Общо капитал	5857	5417
Съотношение на задлъжнялост	(0,75%)	(6,41%)

26. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

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

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

Определяне на справедливата стойност

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Групата прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да е в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация.

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

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

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

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

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от Групата финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени, поради което се използват други алтернативни оценъчни методи и техники.

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

Към датата на всеки отчет се прави анализ дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, Групата е групирала съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

Справедлива стойност на сгради от имоти, машини и съоръжения

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

През 2020 година е извършена оценка до справедлива стойност (*Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности*) на сградите, отчитани в състава на имоти, машини и съоръжения, която е отчетена към 31.12.2020. Оценката е извършена от лицензиран оценител Атанас Атанасов, със сертификат № 810100341 от 16.02.2011 година от Камарата на независимите оценители в България.

Използваните оценъчни подходи и методи при оценката за 2020 година са:

- Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност) – за сравнение се използват офертните цени и информация от реализирани сделки, публикувани в специализираната преса, както и информация от агенции за недвижими имоти, работещи на територията област Добрич.

- Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност) – на база очаквана бъдеща доходност от имота при отдаването му под наем.
- Вещен (разходен) метод – основава се евентуалните разходи за създаване/заместване на имота към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация.

Методите са приложени с различна тежест според характера на имота, с цел най-достоверното определяне на пазарната им стойност.

Преоценената стойност на сградите през 2020 година е оповестена в Приложение 3.

Таблицы за ниво 2

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

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

Последната оценка до справедлива стойност (*Ниво 2 и Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности*) на инвестиционните имоти е отчетена към 31.12.2021 година на база на оценката, извършена от лицензиран оценител Атанас Атанасов, със сертификат № 810100341 от 16.02.2011 година от Камарата на независимите оценители в България. Използваните оценъчни подходи и методи при оценката са:

- За земеделски земи:
 - - Метод на сравнителната стойност с тежест 100%, като е извършено сравнение на извършени и оферирни продажби на сходни имоти.

За сградите и земи, представляващи почивна база в гр. Балчик:

- Метод на приходната стойност с тежест 60% - отразява способността на имота да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. Приходната стойност е определена на база на реален наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на аграрния фонд и остатъчният срок на ползване. Годишният доход обхваща реализираните приходи, намалени с разходи за стопанисване. Последните включват – разходи за поддръжка, риск от падане на наема, административни и производствени разходи.
- Метод на сравнителната стойност с тежест 40% - извършен е сравнителен анализ на оферти за сходни имоти.

Преоценената стойност на инвестиционни имоти е оповестена в Приложение 5.

Въз основа на извършената оценка на инвестиционните имоти (сгради и земи) до справедлива стойност през текущата година е отчетена печалба в размер на 4 хил. лв. През предходната година на база извършената оценка на сгради е отчетен преоценъчен резерв, в размер на 440 хил. лв.

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансовите активи към 31 декември 2021 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2021 г.	Ниво 1 BGN'000	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Имоти, машини и съоръжения:		1 445		1 445
- сгради		1 445		1 445
Инвестиционни имоти:		155	234	389
- земи		101	234	335
- сгради		54		54
 31 декември 2020 г.	 Ниво 1 BGN'000	 Ниво 2 BGN'000	 Ниво 3 BGN'000	 Общо BGN'000
Имоти, машини и съоръжения:		1 508		1 508
- сгради		1 508		1 508

Инвестиционни имоти:	385	385
- земи	331	331
- сгради	54	54

27. СЧЕТОВОДНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ

Освен оповестените по-горе, през 2021 г. не са извършвани промени в приблизителните счетоводни стойности, които оказват значителен ефект през текущия период или се очаква да окажат значителен ефект през бъдещи периоди.

28. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Между датата на финансовия отчет и датата на утвърждаването му за издаване възникна военен конфликт между Русия и Украйна. В отговор на това редица държави наложиха санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия, както и определени физически лица и други субекти контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика. По първоначални оценки на ръководството наложените санкции срещу Русия могат да окажат негативно влияние на пазара на строителните услуги, което евентуално би довело до намаляване на приходите от строително монтажни работи, предвид водените в съседство военни действия. Ръководството счита, че това обстоятелство не би следвало да има значим ефект върху приходите на Групата, тъй като клиентите са основно местни лица. Но тъй като събитията се развиват на ежедневна база и поради непредсказуемата динамика в обстоятелствата и потенциалната всеобхватност на конфликта, на този етап ръководството не е в състояние да направи надеждна преценка и да измери потенциалния дългосрочен ефект от това.

Няма други събития възникнали между края на отчетния период и датата, на която финансовият отчет е утвърден за издаване, изискващи корекция или оповестявания.

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА на "Екострой" АД за 2021 година

I. Правен статут

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

Основни акционери на дружеството към 31.12.2021 г. са:

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

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

Предприятие	страна	Процент на участие
Актив СИП ЕООД	България	100%

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

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

Дейността на Групата през 2021 година включва операции и сделки по:

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

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

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

- Недялка Петрова Великова - Председател

- Здравка Тодорова Иванова - член
- Кристина Венциславова Богданова – член

С протокол от Редовно общо събрание на акционерите на **ЕКОСТРОЙ АД** от 25 юни 2021 г., поради изтичане на мандата освобождава всички членове на СД. За нов 5-годишен мандат са избрани същите членове, като „Албена“ АД е освободено като член на Съвета на директорите и на негово място е избрана Здравка Тодорова Иванова. Промяната е вписана на 16.07.2021 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

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

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

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

- През 2021 година „Екострой“ АД не е придобивало собствени акции чрез обратно изкупуване.
- През изминалата 2021 година членовете на Съвета на директорите на Групата са получили възнаграждения в размер на обща стойност 5 хил. лева.
 - Недялка Петрова Великова е едноличен собственик на капитала на „АВА“ ЕООД и е член на Съвета на директорите на „Албена Холдинг“ АД и на „ИДИС“ АД.
 - Здравка Тодорова Иванова е член на Съвета на директорите на „Албена Тур“ ЕАД.
 - Кристина Венциславова Богданова е член на Съвета на директорите на „Интерскай“ АД до м. 09.2021 г. и на „Еко Агро“ АД до 15.03.2022 г.

II. Анализ на основните финансови показатели на Икономическата групата

1. ПРИХОДИ

През финансовата 2021 година са отчетени приходи общо в размер на 4196 хил. лева. Те са със 2082 хил. лв. или с 98.48% повече спрямо предходната 2020 година.

Приходите на Групата за 2021 г. са както следва:

Приходи	2021 година хил. лв.	2020 година хил. лв.	Изменение хил. лв.
Приходи от договори с клиенти	3917	1933	1984
Други доходи	279	181	98
Общо приходи от оперативна дейност:	4196	2114	2082

Приходите от договори с клиенти включват:

	2021 година		2020 година		Изменение	
	хил. лв.	отн. дял %	хил. лв.	отн. дял %	хил. лв.	отн. дял %
Приходите от договори с клиенти						
Приходи от строително монтажни работи	3806	97.16%	1825	94.41%	1981	2.75%
Приходи от продажба на продукция	32	0.82%	66	3.41%	-34	-2.59%
Приходи от продажба на стоки	1	0.03%			1	0.03%

„ЕКОСТРОЙ“ АД
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2021 г

Приходи от услуги със строителна механизация и автотранспорт	4	0.10%			4	0.10%
Приходи от наеми	66	1.68%	35	1.81%	31	-0.13%
Приходи от други услуги (кантар)	8	0.20%	7	0.36%	1	-0.16%
Общо приходи по договори с клиенти	3917	100.00%	1933	100.00%	1984	

Приходи от договори с клиенти през 2021 са повече с 1 984 хил. лв. спрямо предходната година.

Най-голям относителен дял в приходите от договори с клиенти заемат приходите от строително-монтажни работи, които са основна дейност на Групата и се осъществяват целогодишно. Следват приходите от наем.

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

В приходите от строително-монтажни работи /СМР/ 6% представляват приходи от ремонти и 94% приходи от ремонт на асфалтови настилки и асфалтополагане. (2020 г. съотношението е 27%:73%). Приходите от СМР през 2021 година са в размер на 3 806 хил. лева, с 1 981 хил. лева повече спрямо предходния отчетен период и са реализирани както следва:

Клиент	2021 година		2020 година	
	приход	отн. дял в %	приход	отн. дял в %
дружества от група	150	3.94%	271	14.87%
дружества извън група	3656	96.06%	1551	85.13%
Общо:	3806	100.00%	1822	100.00%

Приходите от обичайна дейност на Групата към края на 2021 г. са 3 917 хил. лв. и са формирани както следва:

	2021		2020	
	отчет в хил. лв.	отн. дял в %	отчет в хил. лв.	отн. дял в %
Строително монтажни работи	3806	97.17%	1 825	94.41%
Продажба на продукция	2	0.05%	63	3.26%
Производство на асфалтови смеси	26	0.66%	2	0.10%
Производство на бетонови изделия	4	0.10%	1	0.05%
Приходи от продажба на стоки строителни материали	1	0.03%	-	-
Услуги със строителна механизация и автотранспорт	4	0.10%	-	-
Приходи от наеми	66	1.68%	35	1.81%
Други услуги (кантар)	8	0.20%	7	0.36%
Общо	3917	100.00%	1 933	100.00%

За сравнение приходите през предходната 2020 година са 1 933 хил. лева. *Увеличението на приходите от оперативна дейност за 2021 год. е с 1984 хил. лева., или със 102%.*

Приходите от извършени СМР за Албена АД и свързаните с нея дружества през 2021 г. са в размер на 149 хил. лева, или това са 4% от всички приходи от СМР на Групата. За сравнение през предходната 2020 година приходите от СМР от Група Албена са в размер на 279 хил. лева, или това са 15% от всички приходи от СМР на групата.

Обектите, които не са приключили към края на 2021 г. и са представени като незавършено производство, са както следва:

„ЕКОСТРОЙ“ АД
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2021 г

Ремонт Вила 1 в комплекс „Балчик гардънс“	1 хил. лв.
Рехабилитация на улици в селата Ф. Денково, Бенковски и Воднянци	6 хил. лв.
Рехабилитация на улици в селата Пчелино и Стожер	40 хил. лв.
Рехабилитация на улици в селата Победа, Котленци, Ст. Караджа и Овчарово	147 хил. лв.
СМР административна сграда РДГП Бургас	121 хил. лв.
Общо	315 хил. лв.

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

Други приходи	2021 година		2020 година		Изменение	
	хил. лв.	отн. дял %	хил. лв.	отн. дял %	хил. лв.	отн. дял %
Продажби на дълготрайни активи				0.00%	0	0.00%
Печалба от оценка до справедлива стойност на инвестиционни имоти	4	1.43%	56	30.94%	-52	-29.51%
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения			19	10.50%	-19	-10.50%
Печалба от продажба на материали	2	0.72%			2	0.72%
Приходи от излишъци на материални запаси	1	0.36%			1	0.36%
Отписани задължения	107	38.35%	20	11.05%	87	27.30%
Приходи от финансираня	162	58.06%	79	43.65%	83	14.42%
Други	3	1.08%	7	3.87%	-4	-2.79%
Общо	279	100.00%	181	100.00%	98	

В други доходи през 2021 година спрямо 2020 година има увеличение, с 98 хил. лв.. Приходите от финансиране включват:

- получени държавни компенсации за запазване на работните места в условията на пандемия Covid-19 в размер на 153 хил.лв.
- компенсации по проект „Затост за теб“ в размер на 4 хил.лв.
- по програма за компенсиране на небитови крайни клиенти по реда на РМС 739/26.10.2021 г. – 5 хил.лв.

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

2. РАЗХОДИ

През отчетния период за осъществяването за своята дейност дружеството е направило разходи общо в размер на 4044 хил. лева, които са с 1941 хил. лева или 92.29% повече спрямо предходната 2020 година.

Разходи	2021 година			2020 година			Изменение	
	хил. лева	отн. дял %	разходи на 100 лв. приходи	хил. лева	отн. дял %	разходи на 100 лв. приходи	хил. лева	отн. дял %
Разходи за материали	2319	57.34%	56.80	701	33.33%	34.30	1618	24.01%
Разходи за външни услуги	691	17.09%	16.92	401	19.07%	19.62	290	-1.98%

„ЕКОСТРОЙ” АД
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2021 г

Разходи за персонала	1065	26.34%	26.08	882	41.94%	43.15	183	-15.60%
Разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения	146	3.61%	3.58	143	6.80%	7.00	3	-3.19%
Други разходи	115	2.84%	2.82	(19)	-0.90%	-0.93	134	3.74%
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	(292)	-7.22%	-7.15	(5)	-0.24%	-0.24	-287	-6.98%
Общо разходи:	4044	100.00%	99.04	2103	100.00%	102.89	1941	

Разходите за материали са с 1 618 хил. лева повече спрямо предходната година, при ръст в приходите от строително монтажни работи с 1981 хил.лв. Относителният им дял в структурата на разходите е 57,34% и спрямо 2020 година се е увеличил с 24,01%. На 100 лева от общите приходи разходите за материали спрямо 2020 година са се увеличили.

Разходите за външни услуги за 2021 г. са със 72,32%, или с 290 хил. лева повече спрямо предходната година. Относителният им дял в структурата на разходите е 17,09%, спрямо 2020 година се е намалил с 1,98%. През 2021 година най-голям дял имат разходите за услуги от подизпълнители 75,54%. На 100 лева от общите приходи разходите за външни услуги спрямо 2020 г. са намалели.

Разходите за амортизации са с 2,09%, или с 3 хил. лева повече, като относителният им дял в разходите по функционално предназначение се променя от 6,80% през 2020 г. на 3,61% през 2021 г. На 100 лева от общите приходи разходите за амортизации спрямо 2020 г. са намалели.

Разходите за персонала за 2021 г. са с 20,75% или със 183 хил. лева повече спрямо предходната година. Относителният им дял в сумата на разходите за 2021 г. е 26,34%, спрямо 2020 година се е намалил с 15,60%. На 100 лева от общите приходи разходите за персонал спрямо 2020 г. са намалели.

Разходите за персонала включват:

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Възнаграждения на персонала (без ключов ръководен персонал)	801	642
Обезщетения по Кодекса на труда	5	5
Възнаграждения на ключов ръководен персонал	32	46
Социални и здравни осигуровки върху възнаграждения	171	139
Начислени суми за неизползвани отпуски	34	20
Начислени суми за осигуровки върху неизползвани отпуски	7	4
Граждански договори	8	15
Начислени суми по дългосрочни задължения към персонала	7	11
Общо	1065	882

Средносписъчният състав на Групата за 2021 г. е 55 души, а средномесечната работна заплата е 1195 лева. Средносписъчният състав на дружеството за 2020 г. е 48 души, а средномесечната работна заплата за 2020 г. е 1219 лева.

Други разходи 115 хил. лева се формират от: разходи в размер на 5 хил. лв., реинтегрирани обезценки в размер на (45) хил. лева, начислени обезценки 95 хил. лева, провизии за задължения 30 хил. лв., провизии за строителни гаранции 11 хил. лева, балансова стойност на продадени стоки и материали 2 хил. лева, обезщетения и неустойки 4 хил. лева, липси и брак 13 хил. лева.

Финансовите разходи са в размер на 3 хил. лева и представляват лихви по договори за финансов лизинг.

3. ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2021 г. преди облагане с данъци е консолидирана печалба в размер на печалба в размер на 149 хил. лева., а печалбата за годината е 132 хил. лева. През 2020 година е отчетена печалба преди облагане с данъци в размер на 10 хил. лева и печалба за годината 6 хил. лева.

№	ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ В ХИЛ.ЛВ	2021 г.	2020 г.
1	ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ В Т.Ч.:	3 917	1 933
1.1.	Строително монтажни работи	3 806	1825
1.2.	Продукция	32	66
1.3.	Приходи от продажба на стоки строителни материали	1	
1.4.	Услуги със строителна механизация и автотранспорт	4	
1.5.	Приходи от наеми	66	35
1.6.	Приходи от други услуги	8	7
2	ДРУГИ ПРИХОДИ	279	181
3	ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	4 196	2 114
4	ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	4 047	2104
5	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	149	10
6	РАЗХОД ЗА ДАНЪК ВЪРХУ ДОХОДА	-17	-4
7	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ СЛЕД ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	132	6
8	НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	5 849	5 935
9	ТЕКУЩИ АКТИВИ	1 593	745
10	ОБЩО АКТИВИ	7 442	6680
11	СОБСТВЕН КАПИТАЛ	5 901	5764
12	НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	610	399
13	ТЕКУЩИ ПАСИВИ	931	517
14	ОБЩО ПАСИВИ	1 541	916
15	РЕНТАБИЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА % (5/3)	3.551	0.473
16	ЧИСТА РЕНТАБИЛНОСТ % (7/3)	3.146	0.284
17	ОБЩА ЛИКВИДНОСТ (9/13)	1.711	1.441

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

4. ИНВЕСТИЦИИ

През 2021 година са направени инвестиции на стойност 427 хил. лв., в т.ч. 136 хил. лв. собствени средства и 291 хил. лв. привлечени средства, които включват покупка на:

- Комбиниран багер CASE на стойност 118 хил. лв.;
- Асфалтополагаща машина VOEGELE на стойност 297 хил. лв.;
- Влекач Волво FH12 на стойност 12 хил. лв.

Привлечените средства са от договори за финансов лизинг с падеж 2026 година. Към 31.12.2021 г. задълженията по лизинг са 266 хил. лв.

III. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

Валутен риск

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

Ценови риск

Групата е изложена на финансови рискове поради промените в цените на строителните услуги и строителните материали, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Редовно се извършва преразглеждане на цените, преценява се 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 ръководството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

Кредитен риск

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

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства за добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Групата генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

Лихвен риск

Рискът на лихвоносните парични потоци е рискът, че бъдещите парични потоци на финансов инструмент ще варират поради промени в пазарните лихвени проценти. Като цяло групата няма значителни лихвоносни активи. Наличностите по безсрочни депозити в банкови

сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси, но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент в следствие на промените на пазара. Поради това, тези депозити са третиран като финансови активи с променлив лихвен процент. Привлечените средства на Групата под формата на договори за лизинг са с плаващ лихвен процент.

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

Управление на капиталовия риск

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

Групата текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. Характерно за нея е, че тя финансира дейността си основно от собствените си генерирани печалби.

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

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

	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:		
Задължения към финансови институции	266	11
Парични средства и парични еквиваленти	310	358
Нетен дългов капитал	(44)	(347)
 Общо собствен капитал	 5901	 5764
Общо капитал	5857	5417
Съотношение на задлъжнялост	(0,75%)	(6,41%)

ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ

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

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

Основна дейност	• строителство, ремонт и поддържане на инженерната и техническата инфраструктура • строителство и ремонт на сграден фонд • търговия със строителни материали • автотранспорт
Пазарен обхват	Обхватът на пазара включва: • Корпоративни клиенти • Разпоредители с бюджетни средства

Производствени мощности:	• Поддържане на изградена търговска мрежа • Асфалтосмесител ДС-117 • Машина за бетонови елементи EKONOMIK 400 D • Пътностроителни машини за строителство, ремонт и поддържане на пътища, улици и летища • Автотранспорт
--------------------------	---

Стратегии:

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

Фирмени политики

Продуктова политика

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

Пласментна политика

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

Ценова политика

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

Рекламна политика

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

Договорна политика

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

Кадрова политика

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

Социална политика

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

Фирмена култура

- Лоялност към продукта, клиента и фирмата.

Екологична политика

- Прилагане на мерки за техническо подобряване осигуряващо съответствие с екологичното законодателство;

- Предотвратяване и намаляване на риска за човешкото здраве чрез създаване на безопасни условия на труд.

Инвестиционна политика

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

СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Между датата на финансовия отчет и датата на изготвянето му възникна военен конфликт между Русия и Украйна. В отговор на това редица държави наложиха санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия, както и определени физически лица и други субекти контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика. По първоначални оценки на ръководството наложените санкции срещу Русия могат да окажат негативно влияние на пазара на строителните услуги, което евентуално би довело до намаляване на приходите от строително монтажни работи, предвид водените в съседство военни действия. Ръководството счита, че това обстоятелство не би следвало да има значим ефект върху приходите на Групата, тъй като клиенти са основно местни лица. Но тъй като събитията се развиват на ежедневна база и поради непредсказуемата динамика в обстоятелствата и потенциалната всеобхватност на конфликта, на този етап ръководството не е в състояние да направи надеждна преценка и да измери потенциалния дългосрочен ефект от това.

Няма други събития възникнали между края на отчетния период и датата, на която е изготвен финансовият отчет, изискващи корекция или оповестявания.

28.04.2022 г.

Прокурист:

Мирела Калинкова Стоянова