

предположение, че се игнорира влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат преди облагане с данъци.

31 декември 2014	Променлив ляхвел % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	27	27	
Финансови пасиви	31	31	
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			

31 декември 2015	Променлив ляхвел % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	4	4	
Финансови пасиви	218	219	1
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(1)

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

Управление на капиталовия риск

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

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

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

	2015 BGN'000	2014 BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:	218	31
заеми от банки и трети лица	218	31
парични средства и парични еквиваленти	7	27
Нетен дългов капитал	211	4
Общо собствена капитал	6 207	5 644
Общо капитал	6 418	5 648
Съотношение на задлъжнялост	3%	-

25. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

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

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

Определяне на справедливата стойност

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

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

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

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

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

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

Справедлива стойност на финансови инструменти

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

31 декември 2014 Група финансови активи	Стойност в Отчета за финансовото състояние	Оценка на справедливата стойност, използваща		
		Ниво 1 На база котиран пазарни цени	Ниво 2 Входни данни, различни от котиран цени, но могат да бъдат наблюдавани на пазар	Ниво 3 Входни данни, неосноваеми на наблюдаеми пазарни данни
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Инвестиции на разположение за продажба	7	7		
Общо	7	7		

31 декември 2015 Група финансови активи	Стойност в Отчета за финансовото състояние	Оценка на справедливата стойност, използваща		
		Ниво 1 На база котиран пазарни цени	Ниво 2 Входни данни, различни от котиран цени, но могат да бъдат наблюдавани на пазар	Ниво 3 Входни данни, неосноваеми на наблюдаеми пазарни данни
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Инвестиции на разположение за продажба	7	7		
Общо	7	7		

Справедлива стойност на инвестиционни имоти и сгради

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

В дружеството е прието преоценката на сградите от имоти, машини и съоръжения до тяхната справедлива стойност да се извършва обикновено на 5 годишен период от независими лицензирани оценители. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може да се извършва по-често. Последната оценка до справедлива стойност (*Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности*) на инвестиционните имоти и сградите, отчитани в съставо на ИМС е отчетена към 31.12.2015 година на база на оценката, извършена от лицензирани оценители Ялка Димитрова и Стефка Малродиева със Сертификати № 100100263 от 14.12.2009г. и № 700100002 от 14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България. Използваните оценъчни подходи и методи при оценката са:

- За земеделски земи – Метод на пазарните аналози с тежест 75%, като е извършено сравнение на оферирни продажби на сходни имоти. Използваните входящи данни са средна цена на 1 дка земя – 1922 лв., коригирана с коефициенти за специфични особености на имота и способност за пазарна реализация и Метод на приходната стойност с тежест 25% - приложени средни величини на ненаблюдаеми входящи данни – норма на капитализация 5% и годишна рента от 1 дка земя – 90 лева.

- За земите/незеделски/ – Метод на пазарните аналози, като е извършено сравнение на оферирани продажби на сходни имоти. Използваните входящи данни са средна цена на 1 кв.м. земя – 126 лв., коригирана с коефициенти за специфични особености на имота и способност за пазарна реализация.
- За сградите, представляващи бунгала в почивна база гр. Балчик - Метод на възстановителната (вещната) стойност /с тежест 40%/ на база публикувани в специализирани издания и наръчници средни цени на 1 кв.м. застроена площ и Метод на приходната стойност /с тежест 60%/ на база очаквана бъдеща доходност от имота при отдаването му под наем. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удържки. Приложени средни величини на ненаблюдаеми входящи данни – средна цена на 1 кв.м. застроена площ 350 лв., средна стойност на наема на квадратен метър 11,45 лв., дисконтов фактор – 17% и допълнителен отбив за неликвиден пазар – 5%.
- За сгради в състава на ИМС (административни и производствени) - Метод на възстановителната (вещната) стойност /с тежест 40%/ на база публикувани в специализирани издания и наръчници средни цени на 1 кв.м. застроена площ и Метод на приходната стойност /с тежест 60%/ на база очаквана бъдеща доходност от имота при отдаването му под наем. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удържки. Приложени средни величини на ненаблюдаеми входящи данни – средна цена на 1 кв.м. застроена площ 369 лв., средна стойност на наема на квадратен метър от 1 до 60 лв., дисконтов фактор – 17% и допълнителен отбив за неликвиден пазар – 5%.
- За сграда, собственост на ДП ЕКОСТРОЙ Измайл Украйна - Метод на пазарните аналози (с тежест 50%), като е извършено сравнение на оферирани продажби на сходни имоти. Използваните входящи данни са средна цена на 1 кв.м. РЗП – от 395 до 658 лева, коригирана с коефициенти за специфични особености на имота и способност за пазарна реализация. Метод на възстановителната (вещната) стойност (с тежест 20%) на база публикувани в специализирани издания и наръчници средни цени на 1 кв.м. застроена площ и Метод на приходната стойност (с тежест 30%) на база очаквана бъдеща доходност от имота при отдаването му под наем. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удържки. Приложени средни величини на ненаблюдаеми входящи данни – средна цена на 1 кв.м. застроена площ 491 лв., средна стойност на наема на квадратен метър от 7,87 лв., обезценяване за възраст и строителни недостатъци от 4 до 46,63%.

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

26. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Предоставени обезпечения

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

Земни:	653 хил.лв
Сгради	133 хил.лв

Съдебни спорове

Групата е завела съдебни дела срещу свои длъжници за вземания от продажби, като стойността на исконите е на обща стойност 104 хил.лв. Срещу дружеството няма заведени съдебни иски.

27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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

28. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

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

Независим одитор на ЕКОСТРОЙ АД е Дружество за одит и консултации ООД. Възнаграждението за независим одит на консолидирания финансов отчет и на индивидуалните финансови отчети е 3 хил. лв.

Консолидиран Доклад за дейността на "Екострой" АД през 2015 година

I. Правен статут

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

Основни акционери на Дружеството към 31.12.2015 г. са:

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

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

Предприятие	страна	Процент на участие
ДП ЕКОСТРОЙ Измаил Украйна	Украйна	100
Екоинвест ЕООД	България	100

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

Екоинвест ЕООД е в процес на служебна deregistration, не извършва дейност и няма значими активи и пасиви.

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

Съветът на директорите се състои от:

„Албена“ АД, чрез пълномощник Веселин Георгиев Николов;
Васил Николов Малчев и

ЕКОСТРОЙ АД

Златан Николаев Златев

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

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

Групата е част от икономическа група и нейното крайно предприятие майка е АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД, което е с едностепенна система на управление Съвет на Директорите в следния състав:

Недялка Петрова Великова- Демирева

Красимир Веселинов Станев

Ивелина Ненкова Грозева

Маргарита Петрова Тодорова

През 2015 година са завършени и предадени СМР по следните обекти:

	ОБЕКТ ПО ДОГОВОР	ИНВЕСТИТОР	Приходи в лева
I. За Бялата лагуна АД			
1	Бялата лагуна УПИ 265	Бялата лагуна АД	9 662 911.72
2	Реконструкция алейна мрежа	Бялата лагуна АД	172 143.82
3	Настилка тревобетон	Бялата лагуна АД	3925.28
4	Гаражи	Бялата лагуна АД	1 317.30
Общо за Бялата лагуна АД			9 840 298.12
II. За Албена АД			
1	Фоайе х-л Гергана	Албена АД	2 235 839.53
2	Рем. СМР х-л и рест. Мура	Албена АД	97 778.35
3	Рем. СМР х-л и рест. Гергана	Албена АД	97 475.93
4	Рем. СМР х-л и рест. Калиакра	Албена АД	77 859.71
5	Фламинго гранд	Албена АД	70 851.25
6	Аварийно строително поддържане	Албена АД	68 889.40
7	Рем. СМР х-л Славуна	Албена АД	41 984.56
8	Рем. СМР х-л и бистро Фламинго	Албена АД	31 342.76
9	Асфалтиране вътр. пътища	Албена АД	31 231.18
10	Ремонтни СМР Вариате – театър	Албена АД	5 229.24
11	Спортна зала	Албена АД	1 026.85
12	Ремонтни работи хотели	Албена АД	35 617.60
Общо за Албена АД			2 759 508.76
III. За Приморско клуб ЕАД			
1	Ресторант Бисер	Приморско клуб ЕАД	2 701 714.00
Общо за Приморско клуб ЕАД			2 701 714.00
IV. За Община Добричка			
1	Асфалтиране улици	Община Добричка	422 796.53
2	Ремонт уллична мрежа	Община Добричка	59 627.94

ЕКОСТРОЙ АД

Общо за Община Добричка			482 424.47
V. За Пътно строителство АД			
1	Изкърпване улици град Добрич	Пътно строителство АД	238 811.00
2	Асфалтиране с. Рогозина	Пътно строителство АД	31 959.51
3	Ограничители на скоростта	Пътно строителство АД	27 579.05
4	Междублоково пространство ДЗИ	Пътно строителство АД	27 224.42
5	Асфалтиране с. Ген. Колево	Пътно строителство АД	9 451.23
Общо за Пътно строителство АД			335 025.23
VI. За Стойчеви агро ООД			
1	Силози	Стойчеви агро ООД	107 137.32
Общо за Стойчеви агро ООД			107 137.32
VII. За Трейшън Клифс Голф енд Спа Резорт ЕАД			
1	Ремонт на път	Трейшън Клифс Голф енд Спа Резорт	55 789.00
2	Ремонт асфалтови настилки	Трейшън Клифс Голф енд Спа Резорт	25 504.75
Общо за Трейшън Клифс Голф енд Спа Резорт ЕАД			81 293.75
VIII. За Община град Добрич			
1	Реконструкция на гробищен парк	Община град Добрич	39 541.38
Общо за Община град Добрич			39 541.38
IX. За Елит кар Добрич ООД			
1	Подход и паркинг	Елит кар Добрич ООД	27 475.70
Общо за Елит кар Добрич ООД			27 475.70
X. За Тихия кът АД			
1	Вътрешни довършителни дейности	Тихия кът АД	8 358.10
2	Ремонти апартамент 2 В	Тихия кът АД	6 470.18
3	Ремонт тераси апартаменти	Тихия кът АД	1 349.95
Общо за Тихия кът АД			16 178.23
XI. За Омега про ЕООД			
1	Подход и вътрешен двор	Омега про ЕООД	9 998.65
Общо за Омега про ЕООД			9 998.65
XII. За други възложители			
1	Премахв. на строеж с. Камен бряг	Дирекция за национален стр. надзор	4 344.80
2	Ремонт стълбищна клетка	Етажна собственост	1 849.08
3	Изкърпване алейна мрежа	Пътстрой Варна ЕООД	1 700.00
4	Асфалтиране на ул. Волга	Гала 90 ЕООД	1 698.75
5	Асфалтиране край супермаркет	Бултрейд ЕООД	1 250.00
6	Изкърпване асфалтова настилка	Костадин Иванов Костов	1 225.00
7	Ремонт	Нов български университет	790.58
8	Ремонт цех за сокове	Еко агро АД	528.74
9	Ремонт кабинети РИО	РИО град Добрич	280.11

ЕКОСТРОЙ АД

10	Възстановяване асф. настилка	Златев ауто ООД	210.00
11	Алуминиева дограма		600.00
12	Железари и дърводелци		482.09
Общо за другите възложители			14 959.15
Общо:			16 415 554.76

Строителните обекти, по които се работи към края на 2015г., които не са актувани и за тях има отчетени разходи, оставащи в незавършено производство са както следва:

- Бялата лагуна – басейни	15 142.70 лв.
- Асфалтиране след наводнение – Пътно строителство	35 643.47 лв.
- Ресторант Фламинго Гранд – покрив – Албена АД	3 770.92 лв.
- Ремонти асфалт – Албена АД	800.88 лв.
Всичко:	55 357.97 лв.

2. Разходи за обичайната дейност на Икономическата група

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

№:	Наименование на разходите	хил. лева	
		2015 г	2014 г
		Стойност	Стойност
1	Разходи за материали	2174	2 240
2	Разходи за външни услуги	13135	2 817
3	Разходи за амортизации	150	190
4	Разходи за възнаграждения и осигуровки	866	1 408
5	Други разходи	244	254
6	Балансова стойност на продад. активи	118	16
7	Изменение на зап.от продукция и незавършеното производство	39	324
8	Разходи за придобиване на активи по стопански начин		(57)
9	Финансови разходи	12	14
10	Дял от резултата на асоциирано предприятие	3	3
	ОБЩО РАЗХОДИ	16741	7 209

ЕКОСТРОЙ АД

2.1. Разходите за материали за текущата година са на обща стойност 2174 хил.лв. и са намалели с 66 хил. лв. спрямо 2014г.

Най-голям дял в разходите за материали имат разходите за материали за обекти – СМР в размер на 1497 хил. лева, разходите за материали за производство - бетонов възел и асфалтова база в размер на 328 хил.лева и разходите за гориво, смазочни материали и резервни части в размер на 306 хил. лева. Най-голямо намаление спрямо предходната година бележат разходите за материали за производство – със 74 хил. лв., или с 18%.

2.2. Разходите за външни услуги през настоящата година са на обща стойност 13135 хил. лева при 2817 хил. лева за 2014 година, увеличението им е с 10318 хил. лева.

Най-голям дял в разходите за външни услуги имат разходите за подизпълнители в размер на 12926 хил. лева като същите са нараснали с 10490 хил. лева в сравнение с 2014г.

Отчетените транспортни разходи, включващи външна строителна механизация, са намалели със 146 хил.лв.

2.3. Разходите за възнаграждения са в размер на 733 хил. лева, като са начислени и 133 хил. лева социални осигуровки и надбавки. В разходите за възнаграждения са включени 21 хил. лв. лева суми за неизползвани отпуски през 2015г., 7 хил. лв. разходи за обезщетения при освобождаване на работници и служители съгласно Кодекса на труда и 8 хил. лв. разходи по сключени граждански договори. Без тези суми разходите за трудови възнаграждения възлизат на 697 хил. лева при възнаграждения през 2014г. 1 113 хил. лева.

Средносписъчния състав на групата за 2015г. е 60 човека. Средносписъчния състав на групата за 2014г. е 112 човека.

2.4.Разходите за амортизации са в размер на 150 хил. лева. Намалението спрямо 2014г. е 40 хил. лева и се дължи на увеличаване броя на напълно амортизираните дълготрайни активи.

2.5.Суми с корективен характер

2.5.1) Балансова стойност на продадените активи . Формираните през 2015г. разходи в размер на 118 хил. лева са от продажба на стоки в размер на 106 хил. лева и на материали в размер на 12 хил. лева. Формираните през 2014г. разходи в размер на 16 хил. лева са от продажба на стоки в размер на 10 хил. лева и на материали в размер на 6 хил. лева. За сравнение през 2013г. балансовата стойност на продадените активи е в размер на 83 хил. лева, която произлиза от продажба на стоки в размер на 72 хил. лева и на материали в размер на 11 хил. лева.

2.5.2) Намаление на записите от продукция – 6 хил. лв.

2.5.3) Намалението на незавършено производство е в размер на 33 хил. лева.

2.7.Други разходи - 244 хил. лв.

ЕКОСТРОЙ АД

Формирани са основно от разходи за провизии и обезценки.

2.8. Финансовите разходи са на обща стойност 12 хил. лева и са от лихви и такси по кредити.

3. Финансов резултат от оперативната дейност:

Финансовият резултат от оперативната дейност на Икономическата група за 2015г. е печалба в размер на 144 хил. лева при 40 хил. лева печалба през 2014г.

№	ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ В ХИЛ.ЛВ	2015г.	2014г.
1	Приходи от продажби	16 809	7099
	Продукция	16 597	6978
	Стоки	111	11
	Услуги	101	110
3	Други приходи	72	167
4	Финансови приходи		
5	ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	16 881	7266
6	ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	16 741	7209
7	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	140	57
	ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	(4)	25
8	ДАНЪЦИ ОТ ПЕЧАЛБАТА		-8
9	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ СЛЕД ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	144	40
10	СУМА НА АКТИВИТЕ	7694	8083
11	СОБСТВЕН КАПИТАЛ	6207	5644
13	РЕНТАБИЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА 7/1	0.83	0.80
14	ЧИСТА РЕНТАБИЛНОСТ 9/1	0.86	0.56
15	РЕНТАБИЛНОСТ НА РАЗХОДИТЕ 7/6	0.84	0.79

06.04.2016г.

Прокурист:

Емил Тасков

