

Доклад за дейността на "Екострой" АД през 2015 година

I. Правен статут

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

Основни акционери на Дружеството към 31.12.2015г. са:

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

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

Съветът на директорите се състои от:

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

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

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

ЕКОСТРОЙ АД

II. Анализ на основните финансови показатели на "Екострой" АД

1. Приходите от обичайната дейност на "Екострой" АД към края на 2015г. са в размер на 16894 хил. лв., от които 16 800 хил. лв. нетни приходи от продажби и са формирани както следва:

Приходи от обичайната дейност	2015 отчет хил.лева	% на отн. дял 2015	2014 отчет хил.лева	% на отн. дял 2014	Изм-е 15/14
СМР	16 415	97.29	6 874	94.06	2.39
Услуги	92	0.55	95	1.30	0.97
Бетонов възел	117	0.69	47	0.64	2.49
Асфалтова база	7	0.04	-	-	-
Бетонни изделия	58	0.34	57	0.78	1.02
Строителна борса	111	0.66	11	0.15	10.09
Други приходи	72	0.43	167	2.29	0.56
Р-ди за придобиване на активи по стол.начин	-	-	57	0.78	-
Общо	16 872	100.00	7 308	100.00	2.31

За сравнение приходите през предходната 2014 година са 7 308 хил. лева. *Увеличението на приходите от оперативната дейност за 2015 год. е с 9 564 хил. лева.*

Нетните приходи от продажби са се увеличили през 2015 година с 9 716 хил. лева спрямо 2014г. Поради естеството на договорите в края на отчетната година фирмата има незавършено производство от СМР в размер на 55 хил. лв. Този обем работа ще бъде актуван и фактуриран през 2016 година. За сравнение с края на предходната 2014 година това незавършено производство е намаляло с 34 хил. лева.

Основните СМР през 2015 год. са:

	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	Насипка 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	Фойе 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

ЕКОСТРОЙ АД

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 улична мрежа	Община Добричка	59 627.94
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	9 451.25
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

ЕКОСТРОЙ АД

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
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

Приходите от извършени СМР за Албена АД и свързаните с нея дружества през 2015г. са в размер на 15 318 228 лева, или това са 93,32% от всички приходи от СМР на дружеството. За сравнение през предходната 2014г. приходите от СМР за Албена АД и свързаните с нея дружества са 5 316 180 лева, или 77,34% от приходите от СМР на фирмата.

Строителните обекти, по които се работи към края на 2015г., 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 наводнения – 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 Дружеството

Структурата на разходите за дейността на Дружеството е представена в следния вид:

N:	Наименование на разходите	хил. лева			
		Текущ период		Предходен период	
		Стойност	%	Стойност	%
1	Разходи за материали	2 174	13.01	2 239	30.82
2	Разходи за външни услуги	13 130	78.58	2 812	38.71
3	Разходи за амортизации	149	0.89	188	2.59
4	Разходи за възнаграждения	732	4.38	1 198	16.49

ЕКОСТРОЙ АД

5	Разходи за осигуровки	133	0.80	208	2.86
6	Други разходи	223	1.33	265	3.65
7	Балансова стойност на продад. активи	118	0.71	16	0.22
8	Финансови разходи	12	0.07	14	0.19
	Намаление на незавършеното производство и запасите от продукция	39	0.23	324	4.46
	ОБЩО РАЗХОДИ	16 710	100%	7 264	100%

Прави впечатление, че в общата структура на разходите има увеличение на относителния дял на разходите за външни услуги с 39.86 %, а намаление се наблюдава при разходите за материали със 17.81%. Относителният дял на разходите за заплати през отчетната година спрямо предходната е намалял с 12,11%, а на разходите за осигуровки – с 2,07%. Относителният дял на намалението на незавършеното производство в общия обем на разходите също е намалял с 4.23 % спрямо предходния период, както и на другите разходи – с 2,31%. Останалите разходи заемат почти еднакъв относителен дял от общите.

2.1. Разходите за материали през текущата година са на обща стойност **2 174** хил.лв. и са намалели с 65 хил. лв. спрямо 2014г.

Най-голям дял в разходите за материали имат разходите за материали за обекти – СМР в размер на **1 497** хил. лева, разходите за материали за производство - бетонен 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. Намаление спрямо предходната година бележат разходите за материали за производство – със 74 хил. лв., или с 18,41%. Намалението при разходите за горива, смазочни материали и резервни части е с 47 хил.лв., или с 13,31% спрямо предходната година. При разходите за ел. енергия и вода намалението е с 21,21%, или с 7 хил. лева.

2.2. Разходите за външни услуги през настоящата година са на обща стойност **13 130** хил. лева при **2 812** хил. лева за 2014 година, увеличението им е с **10 318** хил. лева.

Най-голям дял в разходите за външни услуги имат разходите за външни услуги за СМР, включително за подизпълнители по обекти. През 2015г. са отчетени такива разходи в размер на **12 983** хил. лева като те са нарастнали с **10 344** хил. лева в сравнение с 2014г, или близо пет пъти.

Голямо намаление – с 20 до 70% се отчита при всички останали видове разходи за външни услуги, което стойностно е изразено както следва – при разходите за абонаментни и други повтаряеми такси намалението е с 25 хил. лева, при данък МПС, застраховки, пътни такси и винетки намалението е с 10 хил. лева, разходите за ремонти са намалели със 7 хил. лева, а за телефонни услуги – с 4 хил. лева.

2.3. Разходите за възнаграждения са в размер на **732** хил. лева, като са начислени и **133** хил. лева социални осигуровки и надбавки. Възнагражденията през 2014г. са в размер на **1 198** хил. лева, а разходите за осигуровки са **208** хил. лева. През 2015г. за 1 лев приходи от обичайната дейност е разходван ФРЗ в размер на 0,04 лева. През 2014г. за 1 лев приходи от обичайната дейност е разходван ФРЗ в размер на 0,15 лева, през 2013г. за 1 лев приходи от обичайната дейност е разходван ФРЗ в размер на 0,16 лева, а през 2012г. за 1 лев приходи от обичайната дейност е разходван ФРЗ в размер на 0,18 лева.

ЕКОСТРОЙ АД

Разходите за възнаграждения се разпределят както следва:

Видове възнаграждения:	хил. лева	
	2015г.	2014г.
Начислени възнаграждения за работници и служители	645	1 045
Възнаграждения по договор за управление	38	54
Начислени възнаграждения СД	13	12
Провизии за неизползван отпуск, Актоерска оценка, Граждански договори и Обезщетения	36	87
Общо	732	1 198

Средносписъчният състав на дружеството за 2015г. е 60 души, а средномесечната работна заплата е 898 лева. Средносписъчният състав на дружеството за 2014г. е 112 души, а средномесечната работна заплата е 778 лева. През 2013г. средносписъчният състав е 163 души, а средномесечната работна заплата е 592 лева. Средносписъчният състав на дружеството за 2012г. е 142 души, а средномесечната работна заплата е 579 лева.

2.4. Разходите за амортизации са в размер на 149 хил. лева. Спрямо 2014г. се наблюдава намаление на тези разходи с 39 хил. лева поради излезли от счетоводния амортизационен план дълготрайни активи.

2.5. Суми с корективен характер

2.5.1) Балансова стойност на продадените активи. Формираните през 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 запасите от продукция - 6 хил. лв.

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

2.6. Други разходи – 241 хил. лв.

Формирани са основно от разходи за провизии и обезценки.

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

III. Финансов резултат

Финансовият резултат на "Екострой" АД за 2015г. преди облагане с данъци е печалба в размер на 162 хил. лева, а нетната печалба за годината е 166 хил. лева. За сравнение през 2014г. е отчетена печалба преди облагане с данъци в размер на 44 хил. лева, а нетната печалба за 2014г. е 27 хил. лева.

ЕКОСТРОЙ АД

№	ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ В ХИЛ.ЛВ	2015г.	2014г.
1	Приходи от продажби	16 800	7 084
	Продукция	16 597	6 978
	Стоки	111	11
	Услуги	92	95
2	Р-ди за придобиване на активи по стоп.начин		57
3	Други приходи	72	167
4	Финансови приходи	-	-
5	ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	16 872	7 308
6	ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	16 710	7207
7	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	162	44
	ОТСРОЧЕНИ ДАНЫЦИ	4	8
8	ДАНЫЦИ ОТ ПЕЧАЛБАТА		-25
9	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ СЛЕД ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	166	27
10	СУМА НА АКТИВИТЕ	7 520	8217
11	СОБСТВЕН КАПИТАЛ	6071	5779
12	ПАСИВИ (ДЪЛГОСРОЧНИ И КРАТКОСРОЧНИ)	1449	2438
13	РЕНТАБИЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА 7/1	0.96	0.62
14	ЧИСТА РЕНТАБИЛНОСТ 9/1	0.99	0.38
15	РЕНТАБИЛНОСТ НА РАЗХОДИТЕ 7/6	0.97	0.61

Перспективи за развитие

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

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

Основна дейност	• строителство, ремонт и поддържане на инженерната и техническата инфраструктура • строителство и ремонт на сграден фонд • производство на бетон, бетонови изделия • търговия със строителни материали • автотранспорт
Клиенти	• Бялата лагуна АД • Албена АД

	• Пътно строителство АД • Тихия кът АД • Община Добричка • Община град Добрич
Пазарен обхват	Обхватът на пазара включва: • Корпоративни клиенти • Разпоредители с бюджетни средства В бъдеще: • Корпоративни клиенти • Разпоредители с бюджетни средства • Поддържане на изградена търговска мрежа
Производствени мощности:	• Бетонов възел • Асфалтосмесител ДС-117 • Машина за бетонови елементи ЕКОНОМІК 400 D • Железарски и дърводелски цех • Пътностроителни машини за строителство, ремонт и поддържане на пътища, улици и легища • 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

- Препоръчителни канали за реализация;
- Резервационна система;
- Присъствие на потребителски и индустриален сегмент.

Ценова политика

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

Рекламна политика

- Рекламен бюджет обвързан с реализираните приходи.

ЕКОСТРОЙ АД

- Рекламен канал на принципа на снежната топка, т.е. клиент = доволен клиент = двама клиенти.

Договорна политика

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

Кадрова политика

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

Социална политика

- Насърчаване на социалния статус на работещите в дружеството;
- Подобряване условията на труд;
- Стимулираща система за производствения персонал;

Фирмена култура

- Лоялност към продукта, клиента и фирмата.

Екологична политика

- Прилагане на мерки за техническо подобрене осигуряващо съответствие с екологичното законодателство;
- Предотвратяване и намаляване на риска за човешкото здраве чрез създаване на безопасни условия на труд.

Инвестиционна политика

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

07.03.2016 г.

Прокурист:

инж. Емил Тасков