

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството и изискванията на Търговския закон.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2019г., изготвен в съответствие със Националните счетоводни стандарти+. Този финансов отчет е одитиран от Виолета Станчева, д.е.с., регистриран одитор.

I. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в Бургаски окръжен съд по фирмено дело №2627/1997 и развива производствените си мощности на територия в размер на 163546 кв.м. Основната му дейност е свързана с производство на изделия от бетон и стомана, производство на бетонови разтвори и други.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с производство на изделия от бетон и стомана, като е намалило нетните приходи от продажба в размер на 6290 хил.лв. (2018: 6554 хил.лв. т.е 4.03 % в намаление) Производството на бетонови смеси е увеличено на 60950 куб.м (2018: 58531 куб.м.), т.е. с 4.13 % в повече

Приходът от продажба на бетон от бетонови смеси за 2019г. е 5049 хил.лв. (2018: 4805 хил.лв.), с 5.08 % в повече.

През 2019 г нямаме производството на арматурна заготовка.

Приходът от бетонови изделия за 2019 г 302хил.лв. (2018г :956 хил.лв.) т.е.68.41 % по малко

Приходът от арматурно и бетоново производство за 2019 год. е 302 хил.лв. (2018: 956 хил.лв.), 68.41 % по малко.

Финансовият резултат на Дружеството за 2019 г. след данъци е печалба в размер на 511 хил.лв. (2018:445 хил.лв.) Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Структура на основния капитал

Акционери	бр.акции	стойност	платени	относителен
дял				
«Плеона» ЕООД	169729	169729,00	169729,00	32,61
«Агриуей «Холдингс»	127297	127297,00	127297,00	24,46
Александър В. Чаушев	84864	84864,00	84864,00	16,30
Асен Л. Найденов	84864	84864,00	84864,00	16,30
«Папия-1» ЕООД	42432	42432,00	42432,00	8,15
Физически лица	11314	11314,00	11314,00	2,18

ОБЩО:	520500	520500,00	520500,00	100,00
--------------	---------------	------------------	------------------	---------------

Към 31 декември 2019г. „ДК-Домостроене” АД има участия в следното дъщерно дружество: „Монолит Домостроене” - 100 %

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2019 ГОДИНА

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2019 г.:

Стопански цели на дружеството :

- Сключване на нови договори за доставка на бетонови разтвори, заготовка на арматура и изработване на стоманобетонови елементи.
- Реализиране на допълнителни договори за наем и продажби.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2019 г., „ДК-Домостроене” АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Управителният орган е Общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите е в състав :

1. Неделчо Георгиев – Председател
 2. Мартин Ганев – Член
 3. Александър Чаушев-Член
- Изпълнителен директор на дружеството е : Неделчо Георгиев
Секретар на дружеството е Асен Найденов
Дружеството се представлява от Неделчо Георгиев

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите Национални счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Човешки ресурси

Персонал

Персоналът, с който е реализирана производствената програма през 2019 год. е 37 човека, от които административен персонал 4 души и трима с договор за управление и контрол.

Работна заплата

Начислените и изплатени средства за работна заплата за изтеклата година са в размер на 666 хил.лв.

Анализ на продажби и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството са от продажба на бетонови изделия

I. Структура на нетните приходи от основна дейност е както следва: (хил. лева)

Нетни приходи от основна дейност	2019 год.	2018 год.
Бетон	5049	4805
арматура и бетоново производство	302	956
Стоки	19	0
Услуги	920	793
Общо нетни приходи от основна дейност:	6290	6554

II. Други приходи:

(хил. лева)

Други приходи	2019 год.	2018 год.
активи придобити по стопански начин	21	64
от наеми	582	559
от продажба на материали	1	6
други приходи в т. ч. с финасиране	32	85
увеличение на запасите от прод. и нез. производство	177	0
Общо други приходи :	813	714

III. Финансови приходи

(хил. лева)

	2019 год.	2018 год.
Финансови приходи	2	

(хил. лева)

	2019 год.	2017 год.
ОБЩО ПРИХОДИ :	7105	7268

IV. Разходите за основна дейност

(хил. лева)

Разходите за основна дейност	2019 год.	2018 год.
намаление на запасите от продукция и нез. производство	0	5
суровини и материали	4915	5331
външни услуги	317	366
заплати и осигуровки	779	759
амортизации	299	230
разходи за обезценка		0
балансова стойност на продадени активи	8	5
Други	223	72

"ДК-ДОМОСТРОЕНИЕ" АД БУРГАС
Доклад за дейността

Общо разходи за основна дейност	6541	6768
---------------------------------	------	------

У. Финансови разходи

(хил. лева)

	2019 год.	2018 год.
Финансови разходи	5	5

(хил. лева)

	2019 год.	2018 год.
ОБЩО РАЗХОДИ:	6546	6773

В отчетната стойност на дълготрайните материални активи са включени напълно амортизирани активи от следните групи:

(хил. лева)

Група	Отчетна стойност
Машини и оборудване	301
Транспортни средства	599
Съоръжения	365
Обзавеждане и тр. Активи	12
Други дълготрайни активи	35
Компютърна техника	3

Дружеството разполага с дълготрайни материални активи от следните групи

(хил. лева)

Група	Отчетна стойност
Земя	1 483
Сгради и конструкции	1 961
Машини и оборудване	488
Транспортни средства	1588
Съоръжения	1541
Други дълготрайни активи	66
Компютърна техника	10

През годината дружеството е направило разходи за придобиване на дълготрайни активи в размер на 181 хил.лв.

Дружеството разполага със следните нематериални дълготрайни активи:

(хил. лева)

- -програмни продукти с отчетна стойност

1

- -лиценз лаборатория с отчетна стойност 4
- -собствен сайт на Домостроение с отчетна стойност 1

Капиталова структура

Собственият капитал на Дружеството е 521 хил. лв.

През отчетната 2019 г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период .

Изплатени са дивиденди през 2019 год. за 2018 год. – 492 хил лв., Данък дивидент за 2019 год. – 11 хил. лв.

	2019 год.	2018 год.
Финансов резултат след приспадане на данъци в хил.лв.	511	445
Брой акции	520500	520500
Доход на една акция в лева	0.98	0.85

Кратък преглед на състоянието на пазара

Основни клиенти , сключени договори

Джи пи груп АД; Евробилдинг инженеринг ООД ; КСМ Строй ООД; Билдникс ЕООД ; Арт1 Кънсракшън ЕООД Хидрострой АД;; Главболгарстрой АД; Тисен материалис България; Геастрой ООД

Щрабаг ЕАД, Хермес солар ,Билдникс ЕООД „Джи пи груп АД за стоманобетоннови елементи и други.

Основни доставчици

Девня цимент АД; Теком АД; Андела инвест АД ; Петро-Д; Трахит БП ООД; Формула -2 ЕООД; Тисен материалис България ООД ; Автомагистрали Черно море АД .

➤ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си “ДК ДОМОСТРОЕНИЕ” АД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

✓ Отраслов (секторен) риск:

Появява се във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологичната обезпеченост, нормативната база, конкурентната среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла. Рискът се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

✓ Фирмен риск:

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за дружеството ни засяга анализа на продуктите/услугите, които се предлагат от „ДК Домостроение.“ АД, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативно и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

✓ **Финансов риск:**

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банковите и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Управлението на финансовия риск за дружеството ни е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи /повишаване събираемостта на вземанията/ определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

✓ **Ценови риск:**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определена норма на печалба. Цената, съответно не следва да се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на фирмените продукти/услуги.

Управлението на ценовия риск за дружеството ни изисква периодичен анализ и преговаряне на договорните параметри с клиенти и доставчици съобразно пазарните промени.

✓ **Кредитен риск:**

Възниква, когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за дружеството ни изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната ни политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

III. АНАЛИЗ на ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ (съгл. чл. 39, т. 2 от ЗС)

№	Показатели:	2019	2018	2019/2018	
		година		стойност	Процент
1	Финансов резултат	511	445	66	114.83
2	Нетни приходи от продажби	6290	6554	-264	95.97
3	Общо приходи от оперативна дейност	7103	7268	-165	97.73
4	Общо приходи	7105	7268	-163	97.76
5	Общо разходи за оперативна дейност	6541	6768	-227	96.65
6	Общо разходи	6546	6773	-227	96.65
7	Собствен капитал	6737	6926	--189	97.27
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	1433	907	526	157.99
9	Обща сума на активите	8344	8025	319	103.98
10	Краткотрайни активи	4717	4286	431	110.06
11	Краткосрочни задължения	1433	907	526	157.99
12	Краткосрочни вземания	2921	2616	305	111.65
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	x	X	x	x
14	Парични средства	757	852	-95	88.85
15	Материални запаси	1039	818	221	127.02
16	Дългосрочни задължения	x	X	x	x
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.08	0.07	0.01	114.28
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0.07	0.06	0.01	116.67
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.36	0.49	-0.13	73.47
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.06	0.06	0.00	0.00
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1.08	1.07	0.01	100.93
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	1.08	1.07	0.01	100.93
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	3.29	4.73	-1.44	69.56
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	2.57	3.83	-1.26	67.10
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0.53	0.94	-0.41	56.38
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0.53	0.94	-0.41	56.38

IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ (съгл. чл. 39, т.5 от ЗС)

През 2019г. ДК Домостроене ”АД не е развивало действия, свързани с научно изследователската и развойна дейност.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (съгл. чл. 39, т. 3 от ЗС)

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемия от корона вирус, а на 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение в страната. Въведени бяха мерки за ограничаване на огнището на зараза. В тази връзка не са ясни последствията за Дружеството, свързани с разпространението на Covid-19 и предприетите мерки у нас, след обявяването с Решение от 13/03/2020 г. на Народното събрание на Република България извънредно положение и препоръки на Националния оперативен щаб, създаден със заповед № Р-37/26.02.2020 г. на Министър-председателя на Република България. Поради непредсказуемата динамика на Covid-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния финансово икономически отрицателен ефект на пандемията.

(Не са настъпили други събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период.

VI. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ (съгл. чл.39, т.8 от ЗС)

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „ДК Домостроене.“ АД касае способността му да:**

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „ДК Домостроене.“ АД отчита влиянието на ключови фактори като:**

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- данъчна политика;
- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „ДК Домостроене.“ АД включва следните принципи:**

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

VII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА „ДК Домостроене“ АД (съгл. чл. 39, т.4 от ЗС)

Сключване на нови договори за доставки на бетонови разтвори, заготовка на арматура и изработване на стоманобетонови елементи
Реализиране на максимален брой разплащания от контрагентите в рамките на календарната година

„ДК-ДОМОСТРОЕНЕ” АД БУРГАС
Доклад за дейността

Изпълнение на договорните постъпления от наеми на складови помещения и офиси в рамките на текущата година

Реализиране на допълнителни договори за наем и продажби

Прогнозни финансови резултати:

(хил.лв.)

№	Показатели	Прогноза 2020	2019	Прогноза 2020/2019	
		година	година	Стойност	процент
1	Финансов резултат	500	511	-11	97.85%
2	Нетни приходи от продажби	6000	6290	-290	95.39%
3	Общо приходи от оперативна дейност	7000	7103	-103	98.55%

Неделчо Асенов Георгиев

(име, презиме, фамилия)

Изпълнителен директор

„ДК-ДОМОСТРОЕНЕ” АД

гр. Бургас

12 март 2020 г.



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ

НА ДК-ДОМОСТРОЕНЕ АД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ДК-ДОМОСТРОЕНЕ АД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2019 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществени счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

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

Биолета
Станчева
Главен одитор

1

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

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

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

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

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие,

0374 Виолета
Станчева
Регистриран одитор

оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащо отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да

продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

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

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

0874

Виолета Станчева Димитрова,
д.е.с и регистриран одитор

гр. Бургас,
ул. „Пробуда“ №43, ет.3

08 април 2020 г.

Протокол

за приемане на работата по одиторски ангажимент

Днес, 08.04.2020 г. между:

„ДК-ДОМОСТРОЕНЕ“ АД, регистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 102 148 397, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, кв. Победа, ул. „Генерал Владимир Вазов“, наричано по-долу за краткост **ВЪЗЛОЖИТЕЛ**

и

Виолета Станчева Димитрова, д.е.с и регистриран одитор № 0374, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, община Бургас, ул. „Пробуда“ №41, ет.3, наричано по-долу за краткост **ИЗПЪЛНИТЕЛ**.

се състави и подписа настоящият протокол за следното:

1. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ предава чрез своя представител Виолета Станчева Димитрова, а ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ получава чрез своя представител Неделчо Асенов Георгиев - 2 (два) екземпляра от одиторски доклад и заверен годишен финансов отчет на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ за 2019 г.

2. С предаването на одиторския доклад и заверения годишен финансов отчет се счита, че ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ е изпълнил одиторския си ангажимент по договор за одит от 26.09.2019 г.

Настоящият протокол се състави и подписа на български език в два еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните.

За ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ: _____

Неделчо Асенов Георгиев

Изпълнителен директор

За ИЗПЪЛНИТЕЛЯ: Виолета Станчева Димитрова

Виолета Станчева Димитрова,

д.е.с и регистриран одитор



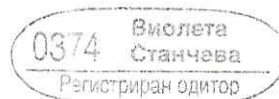
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
ДК - ДОМОСТРОЕНЕ АД
 към 31.12.2019 г.

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Преходна година		Текуща година	Преходна година
а	1	2	а	1	2
A. Нетекущи (дълготрайни) активи			A. Собствен капитал		
I. Дълготрайни материални активи			I. Записан капитал	521	521
1. Земи и сгради, в т. ч.:	2 119	2 198	II. Резерв от последващи оценки	2 575	2 575
- земи	1 483	1 483	III. Резерви		
- сгради	636	715	1. Законови резерви	52	52
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	125	144	2. Други резерви	732	732
3. Съоръжения и други	1 317	1 314	Общо за група III.:	784	784
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	6	11	VI Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:		
Общо за група I.:	3 567	3 667	- неразпределена печалба	2 346	2 601
II. Дългосрочни финансови активи			Общо за група VI.:	2 346	2 601
1. Акции и дялове в предприятия от група	5	5	V. Текуща печалба (загуба)	511	445
2. Дългосрочни инвестиции	45	50	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ A.:	6 737	6 926
Общо за група II.:	50	55	B. Провизии и сходни задължения		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ A.:	3 617	3 722	1. Провизии за данъци, в т. ч.:	162	179
B. Текущи (краткотрайни) активи			- отсрочени данъци	162	179
I. Материални запаси			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ B.:	162	179
1. Суровини и материали	465	421	B. Задължения		
2. Незавършено производство		5	1. Задължения към финансови предприятия, в т. ч.:	98	59
3. Продукция и стоки, в т. ч.:	574	392	- до 1 година	98	59
- продукция	574	392	2. Получени аванси, в т. ч.:	160	36
Общо за група I.:	1 039	818	- до 1 година	160	36
II. Вземания			3. Задължения към доставчици, в т. ч.:	445	237
1. Вземания от клиенти и доставчици	2 311	1 894	- до 1 година	445	237
2. Други вземания	610	722	4. Други задължения, в т. ч.:	730	575
Общо за група II.:	2 921	2 616	до 1 година	730	575
III. Парични средства, в т. ч.:			към персонала, в т. ч.:	70	67
- в брой	7	14	- до 1 година	70	67
- в безсрочни сметки (депозити)	750	838	осигурителни задължения, в т. ч.:	21	19
Общо за група III.:	757	852	- до 1 година	21	19
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ B.:	4 717	4 286	- данъчни задължения, в т. ч.:	81	49
B. Разходи за бъдещи периоди	10	17	- до 1 година	81	49
			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ B., в т. ч.:	1 433	907
			- до 1 година	1 433	907
			Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:	12	13
			- финансирания	12	13
СУМА НА АКТИВА	8 344	8 025	СУМА НА ПАСИВА	8 344	8 025

Дата на съставяне: 12.03.2020 г.
 гр. Бургас

Ръководител:
 Неделчо Асенов Георгиев
 Съставител:
 Роса Бонева Бинева

Заверил:
 Дата на заверка: 08.04.2020 г.



О Т Ч Е Т
ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
ДК - ДОМОСТРОЕНЕ АД

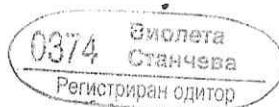
за 2019 г.

Наименование на разходите	Сума /хил. лв./		Наименование на приходите	Сума /хил. лв./	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
1	2	3	1	2	3
А. РАЗХОДИ			Б. ПРИХОДИ		
Намаление на запасите от продукция и 1 незавършено производство		5	1 Нетни приходи от продажби в т.ч.:	6 290	6 554
2 Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	5 232	5 697	а) продукция	5 351	5 761
а) суровини и материали	4 915	5 331	б) стоки	19	
б) външни услуги	317	366	в) услуги	920	793
3 Разходи за персонала, в т.ч.:	779	759	2 Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	177	
а) разходи за възнаграждения	666	651	3 Разходи за придобиване на активи по стопански начин	21	64
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	113	108	4 Други приходи, в т.ч.:	615	650
- осигуровки свързани с пенсии	49	47	- приходи от финансиране	1	1
4 Разходи за амортизация и обезценки, в т.ч.:	299	230	Общо приходи от оперативната дейност	7 103	7 268
а) т.ч.:	299	230	5 Други лихви и финансови приходи	2	-
- разходи за амортизация	299	230	Общо финансови приходи	2	-
5 Други разходи, в т.ч.:	231	77	Общо приходи от обичайната дейност	7 105	7 268
а) балансова стойност на продадени активи	8	5	Общо приходи	7 105	7 268
Общо разходи за оперативната дейност	6 541	6 768			
6 Разходи за лихви и други финансови разходи	5	5			
Общо финансови разходи	5	5			
Общо разходи за обичайната дейност	6 546	6 773			
7 Печалба от обичайната дейност	559	495			
Общо разходи	6 546	6 773			
Счетоводна печалба (общо приходи – общо 8 разходи)	559	495			
9 Разходи за данъци	48	50			
10 Печалба	511	445			
Всичко (общо разходи) + 9 + 10	7 105	7 268	Всичко (Общо приходи)	7 105	7 268

Дата на съставяне: 12.03.2020 г.
гр. Бургас

Ръководител: _____
Неделчо Асенов Георгиев
Съставител: _____
Роса Бонева Бинева

Заверил: _____
Дата на заверка: 08.04.2020 г.



ОТЧЕТ
ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ДК - ДОМОСТРОЕНИЕ АД
за 2019 г.

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предишен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
1 Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	8 093	6 515	1 578	8 096	6 896	1 200
2 Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		800	(800)		777	(777)
3 Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		495	(495)		345	(345)
4 Платени и възстановени данъци върху печалбата		56	(56)		55	(55)
5 Плащания при разпределения на печалби		76	(76)		25	(25)
6 Други парични потоци от основна дейност		105	(105)	4	261	(257)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	8 093	8 047	46	8 100	8 359	(259)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1 Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	28	205	(177)		314	(314)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	28	205	(177)	-	314	(314)
В. Парични потоци от финансова дейност						
1 Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	39		39	9		9
2 Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		3	(3)		2	(2)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	39	3	(3)	9	2	7
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	8 160	8 255	(95)	8 109	8 675	(566)
Д. Парични средства в началото на периода			852			1 418
Е. Парични средства в края на периода			757			852

Дата на съставяне: 12.03.2020 г.

гр. Бургас

Ръководител:

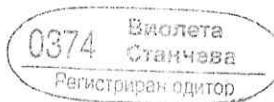
Неделчо Асенов Георгиев

Съставител:

Роса Бонева Билева

Заверил:

Дата на заверка: 08.04.2020 г.



ОТЧЕТ
ЗА СОБСТВЕННИЯ КАПИТАЛ
ДК - ДОМОСТРОЕНЕ АД
за 2019 г.

Показатели	(Хил.лв)					
	1	2	3	4	5	6
а						
1 Салдо в началото на отчетния период	521	2 575	52	732	2 601	445
2 Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	521	2 575	52	732	2 601	445
3 Финансов резултат от текущия период					(255)	511
4 Разпределение на печалба в т.ч.:					700	(700)
4.1 - за дивиденди						700
5 Други изменения в собствения капитал						
6 Салдо към края на отчетния период	521	2 575	52	732	2 346	511
7 Собствен капитал към края на отчетния период	521	2 575	52	732	2 346	511
						6 737

Дата на съставяне: 12.03.2020г.

гр. Бургас

Ръководител:

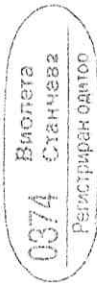
Неделчо Асенов Георгиев

Съставител:

Роса Бонева Бинева

Заверил: *Р.Ф.Илиев*

Дата на заверка: 08.04.2020 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ

към годишния финансов отчет за 2019 година

на ДК-ДОМОСТРОЕНЕ АД

гр. БУРГАС

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Правен статут

1. Правна форма
2. Капитал и собственици

II. Предмет на дейност

III. База за изготвяне на годишния финансов отчет

1. Основни положения
2. Отчетна валута
3. Счетоводни принципи
4. База за оценяване
5. Операции в чуждестранна валута

IV. Прилагана счетоводна политика

1. Дълготрайни нематериални активи
2. Дълготрайни материални активи
3. Инвестиционни имоти
4. Инвестиции
5. Свързани лица
6. Финансови рискове и финансови инструменти
7. Стоково-материални запаси
8. Търговски и други вземания
9. Пари и парични еквиваленти
10. Обезценка на активи
11. Данъци от печалбата
12. Провизии, условни задължения и условни активи
13. Доходи на персонала

14. Лизинг
15. Търговски и други задължения
16. Приходи
17. Промени в приблизителните счетоводни стойности
18. Фундаментални грешки
19. Промени в счетоводната политика
20. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

V. Пояснителни бележки към финансовия отчет

1. Дълготрайни нематериални активи
2. Дълготрайни материални активи
3. Инвестиционни имоти
4. Инвестиции
5. Свързани лица и сделки с тях
6. Стоково-материални запаси
7. Търговски и други вземания
8. Лизинг (предприятието като лизингодател)
9. Пари и парични еквиваленти
10. Разходи за бъдещи периоди
11. Капитал
12. Провизии за пенсии и други подобни задължения
13. Временни разлики и отсрочени данъчни пасиви (провизии за данъци)
14. Задължения
15. Разходи
16. Данъци от печалбата
17. Приходи
18. Условни вземания и задължения
19. Събития след датата на баланса

I. ПРАВЕН СТАТУТ

1. Правна форма

ДК-Домостроене АД (Дружеството) е регистрирано в Бургаски окръжен съд по фирмено дело № 2627 през 1997 г.

Вписано е в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 102148397

Предприятието е със седалище и адрес на управление:

гр. Бургас, община Бургас, ул. „Генерал Владимир Вазов“ № 11.

2. Капитал и собственици

Дружеството е: **100 %** - частна собственост;

Регистрираният **основен капитал** на дружеството е разделен на акции, както следва:

Броят на регистрираните акции е 520 500.

Номиналната стойност на една акция е 1 лев.

Сумата на внесения капитал (броят на платените акции) е 521 хил.лв.

През 2019 г. няма промяна в сумата на регистрирания капитал.

През 2019 г в състава на акционерите не са настъпили промени.

3. Ръководство

Управителният орган на Дружеството е Общото събрание на акционерите.

Съвета на директорите е в състав:

1. Неделчо Георгиев – Председател;

2. Александър Чаушев – член;

3. Мартин Ганев - член

Изпълнителен директор на Дружеството е Неделчо Георгиев.

Секретар на Дружеството е Асен Найденов

Дружеството се представлява от Неделчо Георгиев.

II. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Регистрираният предмет на дейност е: проектиране, внедряване, инвестиране на ниско и високо строителство, производство на стоманобетонни конструкции и изделия, изграждане на жилища, промишлени, селско - стопанство, културно - битови и комунални нужди в страната и чужбина, лизингова дейност, спедиционна дейност, търговско представителство, внос, износ, реекспорт, бартерни сделки, търговия на едро и дребно, представителство и посредничество, хотелиерство и ресторантьорство, реконструкция и модернизация на търговски и други обекти, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

Основната дейност на Дружеството включва: Производство на изделия от бетон и стомана, производство на бетонови разтвори и други.

III. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Основни положения

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС).

2. Отчетна валута

Финансовия отчет е изготвен и представен в Български лева, закръглени до хиляда, освен, ако изрично не е упоменато друго.

3. Счетоводни принципи

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципите:

- действащо предприятие;
- последователност на представянето и сравнителна информация;
- предпазливост;
- начисляване;
- независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс;
- същественост;
- компенсиране;
- предимство на съдържанието пред формата;
- оценяването на позициите, които са признати във финансовите отчети, се извършва по цена на придобиване, която може да е покупна цена или себестойност или по друг метод, когато това се изисква в приложимите счетоводни стандарти.

4. База за оценяване

Базата за оценяване на дълготрайните материални, нематериални активи и инвестиционни имоти, използвана при изготвянето на финансовия отчет е цена на придобиване.

Базата за оценяване на стоково-материалните запаси е по-ниската от цената на придобиване, съответно себестойността и тяхната нетната реализируема стойност. Нетна реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените необходими разходи за завършване на производствения цикъл и тези, необходими за осъществяване на продажбата.

5. Операции с чуждестранна валута

За операциите в чуждестранна валута, левовата им равностойност се определя, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централният курс на Българска народна банка към датата на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат във финансовия резултат за периода.

IV. ПРИЛАГАНА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. Дълготрайни нематериални активи (нетекущи (дълготрайни) активи)

1.1. Като дълготрайни нематериални активи в Дружеството се признават придобитите и контролирани от предприятието установими нефинансови ресурси, които нямат физическа субстанция, са със съществено значение при употребата им и от използването им се очакват икономически изгоди.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700 лева се капитализират.

1.2. Първоначално всеки дълготраен нематериален актив се оценява, както следва:

а) При доставка от външен доставчик – по цена на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.

Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане на твърда база, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

б) Първоначалната оценка на създаден в предприятието нематериален актив се определя по начин, идентичен на възприетия за определяне на себестойността на произведената продукция в предприятието и представлява сборът от разходите, извършени до момента, в който нематериалният актив за пръв път е постигнал критериите за признаване.

в) Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на безвъзмездна сделка, се определя по справедливата му стойност.

г) Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Устава, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица.

д) По справедливата стойност на получения актив – при замяна или частична замяна срещу несходен недълготраен материален актив или други активи;

е) Първоначалната оценка на нематериален актив, придобит и признат в бизнескомбинация е неговата справедлива стойност в деня на придобиването.

1.3. Последващите разходи по дълготрайните нематериални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи, в т.ч. и за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност, се признават за разход в периода, през който са направени.

Разходите за усъвършенстване, т.е. тези, които водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив се отразяват като увеличение на отчетната му стойност (или като отделен нематериален актив).

1.4. Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните активи. при съответната норма на амортизация.

Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

2. Дълготрайни материални активи (нетекущи (дълготрайни) активи)

2.1. Като дълготрайни материални активи в Дружеството се третират и признават придобитите и притежавани от Дружеството установими нефинансови ресурси, които се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период, имат натурално-веществена форма и се използват за производството и/или доставката/ продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700 лева се капитализират.

2.2. Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по цена на придобиване, която се определя, както следва:

а) По цената на придобиване - покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

б) Себестойност - когато са създадени в предприятието (направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи).

в) Справедлива стойност - когато са получени в резултат на безвъзмездна сделка.

г) По оценката му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Устава, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица, плюс всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

д) По справедливата стойност на получения актив – при замяна или частична замяна срещу несходен дълготраен материален актив или други активи.

е) По балансова стойност на отдадения актив – при замяна на подобен актив, който има сходна употреба в същата сфера на стопанската дейност и сходна справедлива стойност.

2.3. Последващите разходи по дълготрайните материални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

2.4. След първоначалното признаване като актив всеки дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

2.5. Временното извеждане от употреба на дълготрайните материални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца.

За периода на консервация на активите не се начислява амортизация.

Към консервация на дълготрайни материални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

2.6. Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните активи при съответната норма на амортизация.

Земята и временно изведените от употреба активи за период по-дълъг от 12 месеца не се амортизират.

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

3. Инвестиционни имоти

3.1. Като инвестиционни имоти в Дружеството се третират и признават активи (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по отношение на които се обективира повишение на генерирането на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, което ги отличава от имотите, ползвани от предприятието и от имотите, държани за продажба в хода на обичайната икономическа дейност.

В случаите, в които даден инвестиционен имот включва част, предназначена за генерирането на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала и част, предназначена за ползване в дейността и не е налице възможност тези части с различно предназначение да се отчитат поотделно, целият актив се класифицира като инвестиционен или като ползван в дейността съобразно преценка на обстоятелството доколко частта за ползване в дейността е незначителна спрямо предназначението на имота като цяло.

3.2. Първоначално всеки инвестиционен имот се оценява по цена на придобиване, в т.ч. разходите по сделката:

а) При придобиване чрез покупка - цената на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към покупката. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички действителни плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

б) При придобиване чрез строителство по стопански начин – цената на придобиване на датата, на която строителството е завършено.

в) При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот - стойността, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

г) Когато инвестиционният имот е получен в резултат на безвъзмездна сделка – по справедлива стойност.

д) Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, получен в резултат на aportна вноска по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, вписана в Агенцията по вписванията, респ. оценката в Устава, която не може да бъде по-висока от дадената от вещите лица, плюс всички преки разходи - когато са получени в резултат на aportна вноска по реда на Търговския закон.

3.3. Последващите разходи по инвестиционни имоти се капитализират, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

3.4. За последващо оценяване на инвестиционните имоти след първоначалното им придобиване се прилага подхода **Модела на цената на придобиване** – след първоначалното им признаване като актив инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Справедливата стойност не може да бъде достоверно измерена и оценена, поради следните причини: спецификата на обектите и липса на активен пазар и други.

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линеен метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните активи.

Земята и временно изведените от употреба активи за период по-дълъг от 12 месеца не се амортизират.

Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

4. Инвестиции

4.1. Дъщерни са предприятията, юридически лица, контролирани от Дружеството. Юридическите лица, които са дъщерни на дъщерното предприятие, също се смятат за дъщерни предприятия.

Контрол съществува, когато контролиращото предприятие притежава властта, директно или индиректно, да управлява финансовата и оперативна политика на друго предприятие (контролирано), в резултат на обстоятелствата:

- притежава мнозинство от гласовете на акционерите или съдружниците в друго предприятие (дъщерно предприятие);
- е акционер или съдружник в дъщерното предприятие и има право да назначава или да освобождава мнозинството на членовете на административното ръководство и/или членовете на управителния или надзорния съвет на друго предприятие (дъщерно предприятие);
- има право да упражнява господстващо влияние върху предприятие (дъщерно предприятие), в което е акционер или съдружник по силата на договор или клауза в учредителния му акт;
- е акционер или съдружник, притежаващ най-малко 20 на сто или повече от правата на глас в друго предприятие, и мнозинството на членовете на административното

ръководство и/или членовете на управителния или надзорния съвет на другото предприятие, които са заемали длъжностите си през последните два отчетни периода и до датата на съставяне на консолидираните финансови отчети, са назначени единствено по силата на упражняване на правата на глас;

- единствено то контролира мнозинството от гласовете на акционерите или съдружниците в това предприятие (дъщерно предприятие) по силата на договор с други акционери или съдружници в предприятието;
- има правомощията да упражнява или действително да упражнява доминиращо влияние или контрол върху дъщерното предприятие;
- предприятието майка и дъщерното предприятие се управляват общо от предприятието майка.

В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойността метод, съгласно СС 28 - Отчитане на инвестициите в асоциирани предприятия. Инвестицията се отчита по себестойност (цена на придобиване). Отчита се приход от инвестицията единствено до степента, в която се получават суми при разпределение на натрупаните печалби на предприятието (дивиденди), в което е инвестирано, възникнали след датата на придобиване на инвестицията. Разпределенията, надвишаващи тези печалби, представляват възстановяване на инвестицията и се отчитат като намаление на себестойността ѝ.

5. Свързани лица

5.1. Свързани лица:

Дружеството има отношение на свързано лице с всяко физическо лице или близък член на това лице, което:

- 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

И/или предприятие / я, за които

- Предприятието и отчитащото се предприятие са членове на една и съща група;
- 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, свързано с отчитащото се предприятие
- Лице, свързано с отчитащото се предприятие, 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)

6. Финансови рискове и финансови инструменти

6.1. Финансови рискове и значими финансови рискове от гледна точка на финансовата

стабилност на предприятието:

С оглед дейността на Дружеството са налице предпоставки за определени рискове, които да оказват влияние върху оперативната му дейност. Най-значими финансови рискове, на които е изложено предприятието са:

✓ **Отраслов (секторен) риск:**

Появява се във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологичната обезпеченост, нормативната база, конкурентната среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла. Рискът се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

✓ **Фирмен риск:**

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за Дружеството засяга анализа на продуктите/услугите, които се предлагат от „ДК-Домостроене“ АД, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативно и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

✓ **Финансов риск:**

Финансовият риск на Дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банките и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Управлението на финансовия риск за Дружеството ни е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи /повишаване събираемостта на вземанията/ определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

✓ **Ценови риск:**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определена норма на печалба. Цената, съответно не следва да се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на фирмените продукти/услуги.

Дружеството е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на основната суровина за производство – цимент, желязо, инертни материали. Не е изложено на съществен риск от негативни промени в цените на другите стоки/услуги, обект на неговите операции, защото съгласно договорните отношения с клиентите/доставчиците, те са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара и защото те са специфични и за определен кръг клиенти/доставчици, при които има установени процедури за периодично актуализиране спрямо промените на пазара.

Управлението на ценовия риск за Дружеството изисква периодичен анализ и предоговаряне на договорните параметри с клиенти и доставчици съобразно пазарните промени.

✓ Кредитен риск:

Възниква, когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за Дружеството изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансовото състояние, минал опит и други фактори. Кредитната политика на Дружеството има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

✓ Рискове, свързани с продуктите и пазарите:

Този риск се свързва с възможността Дружеството да произвежда продукти / услуги, които не могат да се реализират успешно на съществуващия пазар.

Управлението на риска, свързан с продуктите и пазарите за Дружеството изисква прецизна сегментация и анализ на потенциала на съществуващите пазарни сегменти и при необходимост – проучване на възможностите за диверсифициране на дейността (разработване на нови продукти и услуги за нови пазари).

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Изпълнителния директор и Съвета на директорите.

6.2. Възприета в предприятието политика относно финансовите инструменти:

Покупката на финансов инструмент се признава по метода дата на търгуване. Предприятието признава финансовия инструмент (финансовия актив или финансовия пасив) в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

6.2. Класификация

6.2.1. Финансовите активи се класифицират в зависимост от целта на придобиване, както следва:

- Финансови активи, държани за търгуване – бързоликвидни активи, придобити с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърски марж;
- Финансови активи, държани до настъпване на падеж – когато са с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, и по отношение на които намерението на предприятието е да ги запази до настъпване на падежа им;
- Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието - финансовите активи, създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги.
- Обявени за продажба - всички активи, които не могат да бъдат отнесени към останалите групи на финансовите активи.

6.2.2. Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при поемането им.

Финансови пасиви, държани за търгуване - финансови пасиви, поети от предприятието с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърските маржове.

Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж - финансови пасиви, които са с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, и по отношение на които намерението на предприятието е да ги запази до настъпване на падежа им;

Финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието - финансови пасиви, създадени от предприятието посредством директно получаване на пари, стоки или услуги.

6.3. Първоначална оценка

6.3.1. Финансовият актив се зачислява по цена на придобиване, която включва: справедливата стойност на даденото за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансовия инструмент.

6.3.2. Финансовият пасив се зачислява по цена на придобиване, която включва: справедливата стойност на полученото за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансовия инструмент.

6.4. Последваща оценка

6.4.1. Финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, обявени за продажба - по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи.

Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието с фиксиран падеж и недържани за търгуване и инвестиции, държани до настъпване на падеж - по амортизируема стойност чрез използване на метода на ефективната лихва, която стойност се коригира с всякакви отчисления за обезценка и несъбираемост.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

6.4.2. Финансови пасиви, държани за търгуване – по справедлива стойност.

Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж и възникналите първоначално в предприятието – по амортизируема стойност.

6.5. Обезценка

Към датата на финансовия отчет финансовите инструменти се проверяват за обезценка.

Обезценката на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност и класифицирани като финансови активи, държани за търгуване се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи.

Обезценката на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност и класифицирани като финансови активи, обявени за продажба се отчитат като текущи финансови приходи или разходи.

Обезценката на финансовите активи, класифицирани като кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието и държани за търгуване, се отчита като други текущи разходи.

Възстановяването на загуба от обезценка се отчита други текущи приходи.

В съответствие с утвърдената политика дружеството предоставя на клиентите си кредитен период, индивидуален за всеки клиент по преценка на ръководството. Дружеството обезценява напълно всички вземания, които са просрочени с повече от 360 дни, тъй като историческият опит е показал, че такива вземания по принцип не са възстановими.

Обезценката на финансовите активи, отчитани по амортизируема стойност се отчита като финансов разход.

6.6. Отписване на финансови инструменти.

Предприятието отписва изцяло или частично финансовите си инструменти (включително произтичащите от обезпечения) единствено когато договорените права или задължения по тях бъдат погасени. Последното е налице при: реализиране на правата или уреждане на задълженията; отказ от правата или отменяне на задълженията; изтичане на срока за реализиране на правата или за уреждане на задълженията.

7. Стоково-материални запаси

Базата за оценяване на стоково-материалните запаси е по-ниската от доставната и

нетната реализируема стойност.

Доставната стойност представлява сумата от всички разходи по закупуването и преработката, както и от други разходи, направени във връзка с доставянето на стоково-материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние (материали, продукция, стоки, незавършено производство и др.). В разходите по закупуване не се включват: складовите разходи за съхраняване на материалните запаси; административните разходи; финансовите разходи, разходи от извънредно естество. Тези разходи се отчитат като текущи разходи за периода, през който са извършени. Разходите за преработка включват: разходите, пряко свързани с произвежданите продукти и систематично начисляваните постоянни и променливи общопроизводствени разходи, които се правят в процеса на производството.

Нетната реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените необходими разходи за завършване на производствения цикъл и тези, необходими за осъществяване на продажбата. В края на отчетния период се прави оценка на нетната реализируема стойност на стоково-материалните запаси. Когато отчетната стойност на стоково-материалните запаси е по-висока от нетната реализируема стойност, тя се намалява до размера на нетната реализируема стойност. Намалението се отчита като други текущи разходи. За всеки следващ отчетен период се прави нова оценка на нетната реализируема стойност. Когато условията, довели до снижаване стойността на стоково-материалните запаси, вече не са налице, предприема се увеличение, което не може да превишава стойността на стоково-материалните запаси, която те са имали преди намалението. Възстановяването изцяло или частично на предишното намаление на отчетната стойност се отчита като увеличение на стойността на съответните стоково-материални запаси и като други текущи приходи.

Прилаганият метод за отписване на стоково-материалните запаси при тяхното потребление е:

Препоръчителен подход - стоково-материалните запаси се отписват по метода на конкретно определената стойност, когато тяхното потребление засяга конкретни партии производства, проекти или клиенти.

Когато няма условия за прилагане на метода на конкретно определената стойност се прилага един от следните методи:

а) Първа входяща - първа изходяща (FIFO) стойност, съгласно приложимия СС2

б) Среднопретеглена стойност съгласно приложимия СС2. Средната стойност се изчислява: след всяко постъпление на ежемесечна база.

Възприетата база за разпределение на постоянните общопроизводствени разходи е приходите от продажба на продукция.

8. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка (*виж оповестяване на финансови инструменти*).

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични наличности и средства по разплащателни сметки в банки.

10. Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на ДК-Домостроене АД, с изключение на стоково-материалните запаси, активите, произтичащи от доходи на персонала, финансовите активи, включени в обхвата на СС 32 „Финансови инструменти“, и отсрочени данъчни активи, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, с цел да се идентифицира наличието или не на признаци за обезценка.

В случай, че се установи наличие на признаци за обезценка се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Загуба от обезценка се признава винаги и единствено в случай, че балансовата (преносна) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. В този случай балансовата стойност на актива се намаля чрез отразяването като текущ разход за дейността на загуба от обезценка до размера на неговата възстановима стойност.

При обезценка на дълготраен материален или нематериален актив, за който е създаден резерв от последваща оценка, загубата от обезценка се отразява в намаление на този резерв. Ако загубата от обезценка е по-голяма от създадения резерв, превишението се отразява като текущ разход за дейността.

Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка и само, когато загубата от обезценка през предходни периоди е била отчетена като текущ разход и до размера на този разход.

11. Данъци от печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за приходите и разходите - като задължение към бюджета и намаление на счетоводната печалба или увеличение на счетоводната загуба за периода, с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала. Текущите и отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал, когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато през същия или различен отчетен период директно в собствения капитал.

Текущият данък е сумата на данъците от печалбата, които са определени като дължими (възстановими) по отношение на данъчната печалба (загуба) за периода, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години. Текущите данъци от печалбата за текущия и предходни данъчни периоди се признават като пасив до размера, до който не са платени. Ако вече платените данъци от печалбата за текущия и предходни периоди надвишават дължимата сума за тези периоди, превишението се признава като актив.

Отсроченият данък се начислява като се прилага балансовия метод и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели. Размерът на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Непризнатите активи по отсрочени данъци и балансовата стойност на признатите активи по отсрочени данъци се преразглеждат към датата на всеки финансов отчет, за да се прецени отново степента на вероятност да има достатъчни бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит.

Пасив по отсрочени данъци се признава задължително за всички възникнали облагаеми временни разлики.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се представят компенсирани във финансовия отчет.

12. Провизии, условни задължения и условни активи

12.1. Като провизия в съответствие с изискванията на СС 37 – Провизии, условни задължения и условни активи в дружеството се третира и отчита задължение с неопределена срочност или размер.