

Доставка услуги	20	15
Доставка на материали	55	26
Общо	75	41

Получени аванси	2013 BGN '000	2012 BGN '000
Бялата лагуна АД	84	65
Албена АД	67	123
Общо	151	188

Предоставени аванси	2013 BGN '000	2012 BGN '000
Актив СИП АД	20	15
Общо	20	15

Ключов управленски персонал

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

	2013 BGN '000	2012 BGN '000
Прокурист	33	30
Съвет на директорите	12	10
Общо	45	40

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в пояснителни Приложения 7 и 13.

23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

Валутен риск

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

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

31 декември 2013	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи				
Вземания от клиенти			788	788
Финансови активи държани за продажба			7	7
Други вземания			239	239
Парични средства и еквиваленти		1	233	234
		1	1267	1268
Финансови пасиви				
Задължения по получени заеми			254	254
Задължения по финансов лизинг			79	79
Задължения към доставчици			347	347
Други задължения			2	2
			682	682

31 декември 2012	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи				
Вземания от клиенти			634	634
Финансови активи държани за продажба			2	2
Други вземания			108	108
Парични средства и еквиваленти		1	23	24
		1	767	768
Финансови пасиви				
Задължения по получени заеми			252	252
Задължения по финансов лизинг			125	125
Задължения към доставчици			414	414
Други задължения			127	127
			918	918

Ценови риск

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

Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания.



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

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

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

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

Ликвиден риск

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

Матуритетен анализ

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

31 декември 2013	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 месеца до 1 година BGN'000	От 1 година до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи					
Вземания от клиенти	502		286		788
Финансови активи държани за продажба	7				7
Други вземания	239				239
Парични средства и еквиваленти	234				234
	982		286		1268

Финансови пасиви					
Задължения по получени заеми	2	256			258
Задължения по финансов лизинг	4	9	38	32	83
Задължения към доставчици	347				347



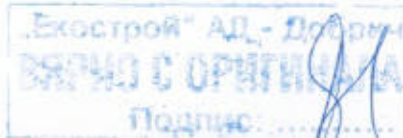
Други задължения	2				2
	355	265	38	32	690
31 декември 2012	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 година до 5 години	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи					
Вземания от клиенти	397		237		634
Финансови активи държани за продажба	2				2
Други вземания	108				108
Парични средства и еквиваленти	24				24
	531		237		768
Финансови пасиви					
Задължения по получени заеми	2	255			257
Задължения по финансов лизинг	4	9	38	83	134
Задължения към доставчици	414				414
Други задължения	127				127
		264	38	83	932

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

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

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

31 декември 2012	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи		24	744	768
Финансови пасиви		377	541	918
		(353)	203	(150)



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

31 декември 2013	Променлив лихвен % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	234	235	1
Финансови пасиви	333	335	2
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(1)

31 декември 2012	Променлив лихвен % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	24	24	
Финансови пасиви	377	379	2
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(2)

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

Управление на капиталовия риск

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

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. Характерното за него е, че то финансира дейността си основно от собствените си генерирани печалби, както и чрез дългов капитал.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост, представени в таблицата към 31 декември:

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:	682	918
заеми от банки и трети лица	333	377
търговски задължения към трети лица	349	541
парични средства и парични еквиваленти	234	24
Нетен дългов капитал	448	894
Общо собствен капитал	5 753	5 960



Общо капитал	6 201	6 854
Съотношение на задлъжнялост	7%	13%

Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти.

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

Определяне на справедливата стойност

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

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

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

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

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

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност в зависимост от техният характер и матуритет. Справедливите стойности, нивата в йерархията и техниките за оценка на земята, сградите и инвестиционните имоти са оповестени в Приложения 2.6, 3 и 4.

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 2013 Група финансови активи	Стойност в Отчета за финансовото състояние	Оценка на справедливата стойност, използваща		
		Ниво 1 На база котирувани пазарни цени	Ниво 2 Входни данни, различни от котирувани цени, но могат да бъдат наблюдавани на пазар	Ниво 3 Входни данни, неосноваеми на наблюдаеми пазарни данни
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Инвестиции на разположение за продажба	7	7		
Общо	7	7		

31 декември 2012 Група финансови активи	Стойност в Отчета за финансовото състояние	Оценка на справедливата стойност, използваща		
		Ниво 1 На база котирувани пазарни цени	Ниво 2 Входни данни, различни от котирувани цени, но могат да бъдат наблюдавани на пазар	Ниво 3 Входни данни, неосноваеми на наблюдаеми пазарни данни
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Инвестиции на разположение за продажба	2	2		
Общо	2	2		

24. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Предоставени обезпечения

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

Земи	2304 хил.лв
Сгради	642 хил.лв

Банкови гаранции

По искане на Екострой АД Сосиете Женерал Експресбанк АД е издала банкова гаранция в полза на Община Добрич, като гаранция за добро изпълнение на стойност 3 хил.лв, със срок на валидност 31.12.2018 г.

Съдебни спорове

Дружеството е завело съдебни дела срещу свои длъжници за вземания от продажби, като стойността на исковите е на обща стойност 79 хил.лв. Наложени са възбрани на имоти от ЧСИ. По едно от делата е извършена публична продажба, предстои разпределение на събраната сума.

25. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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



26. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

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

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