

Доклад за дейността на "Екострой" АД през 2017 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 31.12.2017г. 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
Свилен Данаилов Енев	2983	4.6
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.5
Димитър Иванов Крайчев	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 представителят си Здравка Тодорова Иванова;
- Росица Димитрова Стоянова – член до 14.06.2017 година
- Светлана Костадинова Димова – член от 14.06.2017 година
- Васил Николов Малчев – член до 14.06.2017 година
- Недялка Петрова Великова-Демирева - член от 14.06.2017 година

Председател на Съвета на директорите Васил Николов Малчев е до 14.06.2017 година.

Председател на Съвета на директорите Недялка Петрова Великова-Демирева е от 14.06.2017 година.

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

От 10.05.2017 година Прокурист е Велико Иванов Великов, а до 10.05.2017 година Прокурист е Олия Красиминова Димитрова.

ЕКОСТРОЙ АД

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

- През 2017 година "Екострой" АД не е предобивало собствени акции чрез обратно изкупуване.
- През изминалата 2017 година членовете на Съвета на директорите на Дружеството са получили възнаграждения в размер на обща стойност 13 хил.лева.
- Членовете на Съвета на Директорите на "Екострой" АД не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници. Недялка Петрова Великова-Демирева претежават повече от 25% от капитала на "АВА" ЕООД. Здравка Тодорова Иванова и Светлана Костадинова Димова не претежават повече от 25% от капитала на други дружества.
- Членовете на Съвета на Директорите на "Екострой" АД участват, като членове на съвета и на други дружества, както следва:
- Недялка Петрова Великова-Демирева: "Албена Холдинг" АД, "Албена Тур" ЕАД, "България 29" АД
- Здравка Тодорова Иванова : "Хемустурист" АД
- Светлана Костадинова Димова: Не участва в управлението на други дружества.

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

1. Приходите от обичайната дейност на "Екострой" АД към края на 2017г. са в размер на 6 943 хил. лв., от които 6 835 хил. лв. нетни приходи от продажби и са формирани както следва:

Приходи от обичайната дейност	2017 отчет хил.лева	% на отн.дъл 2017	2016 отчет хил.лева	% на отн.дъл 2016
СМР	6 668	95,80	8 065	95,70
Услуги	28	0,40	51	0,61
Бетонов възел	68	0,98	100	1,19
Асфалтова база	6	0,09	-	-
Бетонови изделия	56	0,80	52	0,62
Строителна борса	9	0,13	19	0,23
Други приходи	108	1,80	140	1,65
Общо	6 943	100.00	8427	100.00

Нетните приходи от продажби са се намалили през 2017 година с 1 484 хил. лева спрямо 2016г. Поради естеството на договорите в края на отчетната година фирмата има незавършено производство от СМР в размер на 188 хил. лв. Този обем работа ще бъде актуван и фактуриран през 2018 година. За сравнение с края на предходната 2016 година това незавършено производство се е намалило с 39 хил. лева.

Приходите от извършени СМР за Албена АД и свързаните с нея дружества през 2017г. са в размер на 6 309 хил. лева, или това са 94% от всички приходи от СМР на дружеството. За сравнение

ЕКОСТРОЙ АД

през предходната 2016г. приходите от СМР за Албена АД и свързаните с нея дружества са 6 756 хил. лева, или 83,77% от приходите от СМР на фирмата.

Строителните обекти, по които се работи към края на 2017г., не са актувани и за тях има отчетени разходи, оставащи в незавършено производство са както следва:

- Реновация на вила в обект Вили Вита парк	(хил.лв)
- Настилки в КК Албена	7
- Развлекателен к-с басейн, ресторант и анимации в КК Бялата лагуна	77
- Реконструкция на тела 3 и 4 на хотел Бисер ММЦ Приморско	73
- Мострена стая в хотел Форест Бийч ММЦ Приморско	11
- Летателна площадка Лесново- удължаване на ПИК	19
Всичко:	11
	188

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	1 091	16.59	1 542	18.37
2	Разходи за външни услуги	3 921	59.63	5 860	69.83
3	Разходи за амортизации	164	2.50	154	1.84
4	Разходи за възнаграждения	990	15.06	797	9.50
5	Разходи за осигуровки	179	2.72	139	1.65
6	Други разходи	121	1.84	33	0.39
7	Балансова стойност на продад. активи	35	0.53	29	0.35
8	Финансови разходи	27	0.41	11	0.13
	Намаление на незавършеното производство и запасите от продукция	47	0.72	(173)	-2.06
	ОБЩО РАЗХОДИ	6 575	100%	8 392	100%

Прави впечатление, че в общата структура на разходите има намаление на относителния дял на разходите за външни услуги с 10.20 %, и разходите за материали с 1.78%. Относителният дял на разходите за заплати през отчетната година спрямо предходната се е увеличил с 5.56%, а на разходите за осигуровки – с 1.07%. Наблюдава се увеличение в относителния дял на другите разходи – с 1.45%, балансова стойност на продадените активи – с 0.18% и на финансовите разходи- с 0.28%.

ЕКОСТРОЙ АД

2.1. Разходите за материали през текущата година са на обща стойност 1 091 хил.лв. и са намалели с 451 хил. лв. спрямо 2016 г.

Най-голям дял в разходите за материали имат разходите за материали за обекти – СМР в размер на 732 хил. лева, разходите за материали за производство - бетонов възел, бетонови изделия и асфалтова база в размер на 60 хил.лева и разходите за гориво, смазочни материали и резервни части в размер на 248 хил. лева. Увеличение спрямо предходната година бележат разходите за разходите за гориво, смазочни материали и резервни части –с 83 хил.лева или с 33%, разходи за ел.енергия- с 7 хил.лева . Намалението е при разходите за материали по обекти с 532 хил.лв. спрямо предходната година.

2.2. Разходите за външни услуги през настоящата година са на обща стойност 3 921 хил. лева при 5 860 хил. лева за 2016 година, намалението им е с 1 939 хил. лева.

Най-голям дял в разходите за външни услуги имат разходите за външни услуги за СМР, включително за подизпълнители по обекти. През 2017г. са отчетени такива разходи в размер на 3 755 хил. лева като те са намалели с 1 954 хил. лева в сравнение с 2016г.

Наблюдава се увеличение на абонаментните разходи с 2 хил. лева., разходите за поддръжка и ремонт с 16 хил. лева.

Разходите за командировки са се увеличили с 4 хил. лева.

Разходите за застраховки, пътен данък, данък МПС и винетки и разходите за данък сгради и такса битови отпадъци остават почти непроменени.

2.3. Разходите за възнаграждения през 2017 година са в размер на 990 хил. лева, като са начислени и 179 хил. лева социални осигуровки и надбавки. Разходите за възнагражденията през 2016 година са 797 хил.лева и 139 хил.лева за социални осигуровки и надбавки. Възнагражденията през 2015г. са в размер на 732 хил. лева, а разходите за осигуровки са 133 хил. лева. През 2017 година за 1 лев приход от обичайна дейност е изразходван ФРЗ в размер на 0,14 лева. През 2016 година за 1 лев приход от обичайна дейност е разходван ФРЗ в размер на 0,08 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.

Разходите за възнаграждения се разпределят както следва:

Видове възнаграждения:	хил.лева		
	2017г.	2016г.	2015г.
Начислени възнаграждения за работници и служители	876	738	645
Възнаграждения по договор за управление	32	15	38
Начислени възнаграждения СД	15	13	13
Провизии за неизп отп., акт. Оц., гр. Договори и обезщетения	67	31	36
Общо	990	797	732

Средносписъчния състав на дружеството за 2017г. е 68 души, а средномесечната работна заплата е 1073 лева. Средносписъчния състав на дружеството за 2016г. е 85 души, а средномесечната работна заплата е 718 лева. Средносписъчния състав на дружеството за 2015г. е 60 души, а средномесечната работна заплата е 900 лева. Средносписъчния състав на дружеството за 2014г. е 112 души.

ЕКОСТРОЙ АД

души, а средномесечната работна заплата е 778 лева. През 2013г. средносписъчния състав е 163 души, а средномесечната работна заплата е 592 лева. Средносписъчния състав на дружеството за 2012г. е 142 души, а средномесечната работна заплата е 579 лева.

2.4.Разходите за амортизации са в размер на 164 хил. лева. Спрямо 2016г. се наблюдава увеличение на тези разходи с 10 хил. лева поради закупуване на нови дълготрайни активи.

2.5.Суми с корективен характер

2.5.1) Балансова стойност на продадените активи . Формираната през 2017 година балансова стойност на продадените активи е 35 хил.лева, която произлиза от продажба на стоки в размер на 7 хил.лева и на материали -28 хил.лева. Формираните през 2016г. разходи в размер на 30 хил. лева, която произлиза от продажба на стоки в размер на 14 хил. лева и на материали в размер на 16 хил. лева. Формираните през 2015г. разходи в размер на 118 хил. лева, която произлиза 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, която произлиза 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.

2.6. Други разходи – 121 хил. лв.

Формирани са основно от разходи за командировки, провизии ,обезценки, представителни разходи и съпътстващи ги данъци, в това число 72 хил. лева-отписана гаранция, 22 хил.лева –брак и състващият го данък.

2.7. Финансовите разходи са на обща стойност 27 хил. лева в т.ч 9 хил.лева от лихви по кредити и банкови такси и 18 хил. лева от обезценка на инвестиционни имоти. Наблюдава се увеличение с 16 хил.лева, спрямо 2016 година.

III. Финансов резултат от оперативната дейност

Финансовият резултат от оперативната дейност на "Екострой АД за 2017г. преди облагане с данъци е печалба в размер на 368 хил. лева., а нетната печалба за годината е 319 хил. лева. За сравнение през 2016 година е отчетена печалба преди облагане с данъци в размер на 35 хил. лева, а нетна печалба за 2016 година е 31 хил.лева.

№	ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ В ХИЛ.ЛВ	2017г.	2016г.
1	Приходи от продажби		
	Продукция	6835	8302
	Стоки	6798	8 232
	Услуги	9	19
2	Други приходи	28	51
3	ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	108	140
4	ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	6943	8 427
		6575	8 392

ЕКОСТРОЙ АД

5	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	368	35
6	РАЗХОДИ ЗА ДАНЫЦИ	(49)	(4)
7	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ СЛЕД ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	319	31
8	СУМА НА АКТИВИТЕ	7606	7798
9	СОБСТВЕН КАПИТАЛ	6402	6090
10	ПАСИВИ (ДЪЛГОСРОЧНИ И КРАТКОСРОЧНИ)	1204	1708
11	РЕНТАБИЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА 5/1	0.53	0.37
12	ЧИСТА РЕНТАБИЛНОСТ 7/1	0.47	0.37
13	РЕНТАБИЛНОСТ НА РАЗХОДИТЕ 5/4	0.56	0.42

Перспективи за развитие

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

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

Основна дейност	• строителство, ремонт и поддържане на инженерната и техническата инфраструктура • строителство и ремонт на сграден фонд • производство на бетон, бетонови изделия • търговия със строителни материали • автотранспорт
Клиенти	• Бялата лагуна ЕАД • Албена АД • Пътно строителство АД • Тихия кът АД • Община Добричка
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	• Бетонов възел • Асфалтосмесител ДС-117 • Машина за бетонови елементи ЕKONOMIK 400 D

ЕКОСТРОЙ АД

мощности:	• Железарски и дърводелски цех • Пътностроителни машини за строителство, ремонт и поддържане на пътища, улици и летища • Автотранспорт
-----------	--

• Стратегии:

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

• Фирмени политики

Продуктова политика

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

Пласментна политика

- Преки канали за реализация;
- 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.
- 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;

ЕКОСТРОЙ АД

- 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

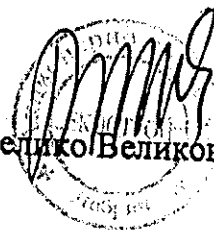
- Прилагане на мерки за техническо подобрене осигуряващо съответствие с екологичното законодателство;
- Предотвратяване и намаляване на риска за човешкото здраве чрез създаване на безопасни условия на труд.

Инвестиционна политика

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

26.02.2018 г.

Прокурист:
инж. Велико Великов



ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ЕКОСТРОЙ АД е учредено по фирмено дело №1538 от 1995 г. Вписано е в Търговския регистър при Агенция по вписванията на Добрички окръжен съд с ЕИК124035416 със седалище и адрес на управление: гр.Добрич, ул."Стоил Войвода"30.

1.1 Предмет на дейност

Дейността на дружеството през 2017 година включва операции и сделки по:

- Строителство
- Ремонт и поддържане на инженерна и техническа инфраструктура
- Производство на бетонови смеси, асфалт, бетонови изделия и дограма
- Продажба на стоки строителни материали
- Извършване на транспортни услуги и други услуги

1.2 Собственост и управление:

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

Акционери	2017 година		2016 година	
	Брой акции	Относителен дял в проценти	Брой акции	Относителен дял в проценти
Албена АД	43389	67.0	43389	67.0
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.0	21371	33.0
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.2	8556	13.2
Свилен Данаилов Данаилов	2983	4.6	2983	4.6
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.5	1608	2.5
Димитър Иванов Крайчев	779	1.2	779	1.2
Други физически лица	7445	11.5	7445	11.5
Общо	64760	100%	64760	100%

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

Албена АД, чрез представителя си Здравка Тодорова Иванова.

Васил Николов Малчев – председател до 14.06.2017 г.

Недялка Петрова Великова-Демирева- председател от 14.06.2017г.

Росица Димитрова Стоянова –член до 14.06.2017 г

Светлана Костадинова Димова - член от 14.06.2017 г

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

От 10.05.2017 г. Прокурист е Велико Иванов Великов, а до 10.05.2017 г. Прокурист е Юлия Красиминова Димитрова.

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите за издаване на 26.02.2018 година.

Контролиращо дружество и предприятие майка е Албена АД, която е част от икономическа група и неговото крайно предприятие - майка е **АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД**, което е с едностепенна система на управление със Съвен на директорите в следния състав:

Недялка Петрова Великова - Демирева
Красимир Веселинов Станев

Иван Колев Калинков
Маргита Петрова Тодорова

Като част от група **АЛБЕНА АД** – предприятие майка (публично дружество) и група **АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД** – крайно предприятие – майка, настоящият финансов отчет ще бъде включен в консолидираните финансови отчети на **АЛБЕНА АД** и **АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД** за годината, завършваща на 31 декември 2017 г..

Консолидиран финансов отчет на групата се съставя от:

Наименование и седалище на предприятието майка „Албена“ АД - к.к. Албена – публично предприятие

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

1.3 Структура на дружеството:

В структурата на дружеството са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво и съответните организационни звена. Създадени са и са утвърдени писмени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители. За 2017 година средно списъчния състав е 68 работници и служители (2016 г. – 85 работници и служители).

1.4 Основни показатели на стопанската среда

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2015 – 2017 година са представени в таблицата по –долу:

Показател	2015	2016	2017
БВП по текущи цени в млн. лев ¹	88 571	94 130	71 205*
Реален растеж на БВП	3,6%	3,9%	3,8%
Инфлация в края на годината	(0,9)%	(0,5)%	1,9%**
Валутен курс на швейцарския франк в края на годината	1,79	1,86	1,63

¹ Източник: НСИ, БНБ.

* Данните за 2017 са до 30.09.2017

** Данните за 2017 са към 31.10.2017

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Екострой АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база „Международни счетоводни стандарти“ (МСС), приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т. 8 от Допълнителните разпоредби на този закон.

(а) Нови и изменени стандарти

По долу са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2017 година.

- *МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г.).* Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията предоставяна на ползвателите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството. Промяната изисква допълнителни оповестявания да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (i) промени от финансова дейност, (ii) промени от получаването или загубата на контрол над дъщерни дружества, (iii) ефекти от курсови разлики, (iv) промени в справедливите стойности, и (v) други промени. Изискванията за оповестяванията на промените в пасивите произлизащи от финансова дейност е необходимо да се представят отделно от промените при всички останали активи и пасиви. Дружеството се е съобразило с допълненията на този стандарт и е представило равнение на начални и крайни салда на задълженията, възникващи от финансови дейности и промените в тях, включително на промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени.
- *МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г.) - признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби.* Тази промяна уточнява следното: 1) нереализираните загуби на дългови инструменти оценявани по справедлива стойност и за данъчни цели - по цена на придобиване, водят до възникването на намаляеми временни разлики; 2) предположенията за бъдещи данъчни печалби не следва да включват ефекти от намаления в резултат на намаляеми временни разлики; 3) ако според данъчното законодателство има ограничения за усвояването на данъчни загуби, прегледа и оценката на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите отсрочени данъчни активи от същия вид. Измененията в стандарта не оказват съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството.

(6) Нови и изменени стандарти, одобрени за прилагане от ЕК и които не са приложени на по-ранна при изготвянето на този финансов отчет.

- МСФО 9 Финансови инструменти, в сила от 1 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСС 1, 2, 8, 10, 12, 20, 21, 23, 28, 32, 33, 36, 37 и 39, МСФО 1, 2, 3, 4, 5, 7 и 13, Разяснения 2, 5, 10, 12, 16 и 19 на КРМСФО и Разяснение 27 на ПКР. Този стандарт заменя МСС 39 и отменя Разяснение 9 на КРМСФО, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридни договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Моделът на обезценка в МСФО 9 заменя модела на „възникналата загуба“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка.

Дружеството не очаква МСФО 9 да има значим ефект върху финансовите отчети. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на дружеството не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на дружеството и видовете финансови инструменти, с които то разполага. На база на бизнес модела на дружеството за управление на финансовите активи и характеристиките на произтичащите договорни парични потоци, ръководството е приело да класифицира финансовите активи основно в категорията „Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност“. Дружеството е възприело следния подход за класификация на финансовите активи при преминаване от категории на МСС 39 към категории на МСФО 9:

Категории по МСС 39	Категории по МСФО 9
Кредити и вземания	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност в т.ч.
	Парични средства
	Вземания по продажби
	Активи по договори с клиенти
Инвестиции, държани до падеж	Предоставени заеми
Инвестиции, държани до падеж	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата
Финансови активи на разположение за продажба	Капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Стандартът заменя действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11, Разяснения 13,15 и 18 на КРМСФО и Разяснение 31 на ПКР. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - разграничаване от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди;

Дружеството е извършило първоначална оценка на ефекта на МСФО 15 върху неговите финансови отчети. Ръководството не очаква, че новият Стандарт, при първоначалното прилагане, ще има значителен ефект върху тях. Моментът на признаване и оценяването на приходите на дружеството не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 15.

• МСФО 16 Лизинг(в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт свързан с лизингите - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингите при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължението по тези договори. Това е и съществена промяна в отчетната практика. При лизингодателя не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт – като оперативни и финансови. Ранното приемане е разрешено за дружества, които прилагат МСФО 15 Приходи по договори с клиенти на или преди датата на първоначално прилагане на МСФО 16. Дружеството е започнало първоначална оценка на потенциалния ефект върху неговите финансови отчети. Ръководството не очаква МСФО 16 да има съществен ефект върху докладваните активи и пасиви.

(в) Други изменения

Следните промени не се очаква да имат съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството:

- Класификация и оценяване на трансакции, свързани с плащания на база на акции (Промени в МСФО 2, в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК). Тези пояснения уточняват следното: (а) третирането на условията, свързани с придобиване на безусловни права при оценката и отчитането на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; (б) подход за класификация на споразуменията за плащане на базата на акции с елементи на нетен сетълмент за целите на удържане на личен данък на лицата от самото предприятие (под формата на инструменти на собствения капитал) – въвеждане на изключение от общото правило за постигане на практическо улеснение тези трансакции да се класифицират, така както щяха да се отчетат без опцията за нетен сетълмент; и (в) ново правило за отчитане при модификации на условията на трансакции за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал;
- Изменения в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна е свързана с необходимостта от синхронизиране на отчитането при компании, които издават застрахователни договори, които попадат и в обхвата на МСФО 9, като представя два подхода за отчитането на приходи или разходи при определени финансови активи – подход на наслагване и подход на отсрочване.
- Изменения в МСС 40 Трансфер на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер към и от категория „инвестиционни имоти“. Още по-специално, когато обектът на трансфер са сгради в строеж при смяна на употребата им. Такива трансфери са възможни и позволени, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти – тогава се приема, че са налице доказателства за смяната на употребата им.
- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансово плащане (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е прието от ЕК). Това разяснение се отнася за отчитането на трансакции или части от трансакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби) и те се третират за немонетарни. При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на трансакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на трансакцията се определя за всяко отделно плащане.
- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) обхватът и изискванията към оповестяването по МСФО 12 са валидни и за дружества, класифицирани по реда МСФО като държани за продажба, за разпределение или като преустановени дейности; б) отменяне на някои изключения за прилагане на МСФО 1; и в) изборът на фондове за рисков капитал или други подобни предприятия относно оценката на техните участия в асоциирани или съвместни дружества по справедлива стойност в печалбата

или загубата, който избор може да бъде правен на база индивидуална инвестиция, при първоначалното и признаване (МСС 28);

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

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период – 2017 година. Предходен отчетен период – 2016 година.

Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

Настоящият финансов отчет е индивидуален финансов отчет на дружеството.

2.2. Консолидиран финансов отчет

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2017 година съгласно МФСО в сила за 2017 година, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 30.04.2018 година от Съвета на директорите, след която дата, отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

2.3. Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Предприятието има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси.

2.4. Сравнителни данни

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

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

2.5. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 1 юли 1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага заключителният обменен курс на БНБ към 31 декември.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в печалбата или загубата в момента на възникването им, като се представят към "други доходи от дейността". Курсовите разлики от валутни заеми или други финансови операции се включват във финансовите приходи и разходи.

2.6. Приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

Полезен живот на дълготрайните активи

Ръководството на дружеството определя очаквания полезен живот и амортизационните норми, прилагани при начисляване на разходите за амортизации, свързани с притежаваните дълготрайни активи. Тази приблизителна оценка се базира на проекция на жизнения цикъл на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда и други фактори.

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

Към датата на всеки отчет, ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на имоти, машини и съоръжения. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба

или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Към 31.12.2017 г., ръководството е направило преглед за обезценка със съдействието на експертни технически лица на тези активи. В резултат на този преглед, ръководството е преценило, че не са налице условия за обезценка. (Приложение 3)

Обезценка на инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия

Дългосрочните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия се оценяват по себестойност, защото не съществуват достатъчно надеждни източници за определянето на техните справедливи стойности.

В края на всеки отчетен период ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции.

Ръководството е приело като индикатори за обезценка на инвестициите в дъщерни и асоциирани дружества:

- решение за обявяване на процедура по ликвидация на съответното дружество, чиито нетни активи, не са достатъчни за покриване на задълженията им. Размерът на обезценката в този случай е до 100% от стойността на инвестициите, след приспадане на сумата, за която има безусловно доказателство за обратно възстановяване;
- превишение на стойността на инвестицията над дела в нетните активи на дружеството. В случаите, когато съответното дружество прилага метод "цена на придобиване" за последващо отчитане на дълготрайните материални активи, нетните активи се преизчисляват като се отчита ефектът от преоценка на дълготрайните материални активи по справедлива стойност.

Признаване на приходи по договори за строителство и договори за услуги

Към края на отчетния период, ръководството на дружеството извършва преглед на незавършените строителни договори, чрез метода определяне на фактически извършените работи. На базата на този преглед се правят най-добрите приблизителни оценки за извършените работи и определяне етапа на завършеност на договорите за строителство.

Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет, на индивидуална база. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в отчета за всеобхватния доход като разходи от обезценка на текущи активи.

След 360 дни закъснение вече се счита, че може да има индикатори за обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка каква част от него (тях) е обезпечена (залог, ипотека, поръчителства, банкова гаранция) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо възможно реализиране на обезпечението или плащане от поръчител).

Всички съмнителни вземания, се третираат като несъбираеми и се обезценяват, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще. (Приложения 8 и 9)

Провизии

Провизия се признава в счетоводния баланс и като текущ разход, когато дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност за покриването ѝ да бъде необходим определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи. Провизията е реално съществуващо задължение на предприятието към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

За признаването ѝ се прилага най-добрата и надеждна приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на отчета за финансовото състояние, при отчитането на която се вземат под внимание рискови и несигурни събития и обстоятелства, които ги съпътстват.

В края на всеки следващ отчетен период сумите на признатите провизии се преразглеждат и при необходимост се актуализират чрез доначисляване на провизии или чрез намаляване на вече отчетените провизии, с цел тяхната най-добра приблизителна оценка. В случаите, в които се установи, че за погасяването на задължението вече не е вероятно да настъпи изтичане на ресурси, съдържащи икономически ползи, провизията се реинтегрира.

Ефектът от промяната на приблизителната счетоводна стойност се включва в същата статия на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, която и била използвана за приблизителната стойност преди това.

Приблизителни оценки за отсрочени данъци

Признаването на отсрочени данъчни активи и пасиви включва съставянето на серия от допускания. Дружеството трябва да оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е възможно временните разлики да не бъдат възстановени в предвидимо бъдеще, или доколко данъчните ставки се очаква да се прилагат за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди. Това означава, че Дружеството прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразят промяната в обстоятелствата, както и в данъчните разпоредби.

Задължения към персонала при пенсиониране

При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на лицензиран актюер. Направена е приблизителна оценка, базирана на предположения за смъртност, темп на текучество на персонала, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор. (Приложение 16)

Справедлива стойност на сгради в употреба и инвестиционни имоти

Оценката на справедливата стойност на сгради от имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти се извършва с професионалното съдействие на независими лицензирани оценители. Приложените оценъчни методи и подходи са оповестени в Приложение 25.

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

2.7.1. Имоти, машини и съоръжения

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за

привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на имоти, машини и съоръжения, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

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

За последваща оценка на останалите имоти, машини и съоръженията, дружеството прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – цена на придобиване, минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

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

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от стойността на актива и се признава като текущ разход.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения. Земята не се амортизира. Очаквания полезен живот е както следва:

Групи активи	2017 година	2016 година
Сгради	от 6 до 25 години	от 6 до 25 години
Машини, съоръжения и оборудване	от 2 до 25 години	от 2 до 25 години
Транспортни средства	4 години	4 години
Стопански инвентар	7 години	7 години

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преразглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.

2.7.2. Нематериални активи

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

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

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

Амортизируемата сума на нематериален актив с ограничен полезен живот се разпределя на систематична база за периода на неговия полезен живот, прилага се линеен метод на амортизация и полезният живот по групи активи е както следва:

Групи активи

2017 година

2016 година

Софтуер

2 години

2 години

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, предприятието в края на отчетния период тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с отчетната му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен се отчита загуба от обезценка.

2.7.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наеми и/или заради увеличение на стойността на капитала. Те са представени в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в отчета за всеобхватния доход към "други доходи", нетно за периода, през който са възникнали.

Инвестиционните имоти се отписват когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и отчетната стойност на актива към датата на продажбата.

Трансфери от и към групата "инвестиционните имоти" се прави, когато има промяна в употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от "инвестиционни имоти" към "имоти за използване в собствената дейност" активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от "имоти за използване в собствената дейност" има прехвърляне към "инвестиционни имоти", активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата до отчетната стойност преди прехвърлянето се третира и представя към компонента "преоценен резерв" на собствения капитал.

2.7.4. Материални запаси

Материалните запаси се представят по по-ниската стойност от отчетната им стойност и нетната им реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.

Изписването на материали и стоки е по метода на средно претеглената цена. Цената им на придобиване включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определено местоположение и подготовката им за употреба.

Изградените строителни обекти и извършените строителни услуги се изписват по конкретно определена стойност – себестойност.

2.7.5. Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят. През отчетния период не са капитализирани разходи по заеми.

2.7.6. Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: кредити и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да придобие съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котира на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход

по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения, или като собствен капитал, в зависимост от същността и условията в договора със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

2.7.7. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалени със загуба от обезценка. Приблизителна оценка за съмнителни, трудносъбираеми и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват, когато това обстоятелство се установи. Загубите от обезценка се представят в отчета за всеобхватния доход. Дружеството използва корективна сметка, за да намали стойността на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

2.7.8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС.
- Лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, лихвите свързани с кредити, обслужващи текущата дейност, се включват в оперативна дейност.
- Краткосрочно блокираните средства се третираат като парични средства и парични еквиваленти.
- Плащанията за дивиденди се включват като плащания за финансова дейност.

2.7.9. Лихвени заеми

Всички заеми се представят по себестойност (номинална стойност), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност се определя като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, включително дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи/разходи през периода на амортизация, или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.7.10. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя като се представя като имоти, машини и съоръжения под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по ниска – по настоящата стойност на минималните лизингови плащания.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвени разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението към лизингодателя и се включват в печалбата или загубата през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив, се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в печалбата или загубата на база линеен метод за периода на лизинга.

2.7.11. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения първоначално се отчитат по стойност на възникване, а впоследствие по амортизируема стойност.

2.7.12. Обезценка

Стойността на активите на предприятието се анализира периодично към края на всеки отчетен период, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита в отчета за всеобхватния доход.

2.7.13. Провизии

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очаквания бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там където е подходящо, специфичния за задължението риск.

2.7.14. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", задължително държавно обществено осигуряване, за безработица и за здравно осигуряване през 2016 г., възлиза на 30.3% (разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 60/40) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. През 2017 г. общият процент е 32.40 %, разпределен в съотношение работодател : осигурено лице 60/40

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ" за 2017 г. в размер на 1.1% (за 2016 г. размерът е 1.1%).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", фонд "ГВРС", както и в универсални и професионални пенсионни фондове – на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работникът или служителът може да получи обезщетение в размер на brutното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222 ал.1 от КТ);
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от brutното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- при пенсиониране – от 2 до 6 brutни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения, за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума.

Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

В края на всеки отчетен период дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Оценяването на дългосрочните доходи на наети лица се извършва по кредитния метод на прогнозираните единици, като оценката към края на отчетния период се прави от лицензирани актюери. Задължението, признато в отчета за финансовото състояние, е сегашната стойност на задължението за изплащане на обезщетения към края на отчетния период, заедно с корекциите на задължението, отчетени незабавно в печалби и загуби и актюерските печалби/загуби, възникнали в резултат на корекции и промени на актюерските предположения, отчетени незабавно в друг всеобхватен доход. Очакваните задължения за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст се представят като провизии.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.7.15. Приходи

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от продажба на активи се признават, когато всички съществени рискове и изгоди от собствеността на активите се прехвърлят на купувача.

Приходите от продажба на услуги се признават, като се отчита етапа на завършеност на сделката в края на отчетния период, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването.

Приходи от строителство на недвижим имот

Споразумение за строителство на недвижим имот, в което купувачите имат само ограничена възможност да влияят на проекта на недвижимия имот, например да изберат проект измежду няколко варианта, разработени от предприятието, или да направят само минимални промени в основния проект, е споразумение за продажба на стоки в обхвата на МСС 18.

Приходът от продажбата на стоки се признава, когато са изпълнени всички посочени по-долу условия:

- предприятието е прехвърлило на купувача съществени рискове и ползи от собствеността върху стоките;
- предприятието не запазва продължаващо участие в управлението на стоките, доколкото то обикновено се свързва със собствеността, нито ефективен контрол над продаваните стоки;
- сумата на прихода може надеждно да бъде оценена;
- вероятно е икономическите ползи, свързани със сделката, да бъдат получени от предприятието;
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат да бъдат надеждно оценени.

Когато от предприятието не се изисква да придобива и доставя строителни материали, споразумението е само за предоставяне на услуги и приходите се признават на база етапа на завършеност в съответствие с МСС 18. Етапът на завършеност се определя на база извършените до момента услуги като процент от общия обем на услугите, които трябва да бъдат извършени.

Приходът от продажбата на строителни услуги се признава, когато са изпълнени всички посочени по-долу условия:

- вероятно е предприятието да има икономически ползи, свързани със сделката;
- етапът на завършеност на сделката към края на отчетния период може бъде надеждно оценен;
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката могат да бъдат надеждно оценени.

Финансови приходи

Финансовите приходи включват начисления за лихви от вложени средства, печалби от операции в чуждестранна валута, получени дивиденди от участия.

2.7.16.Разходи

Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансови разходи

Финансовите разходи включват начислени за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

2.7.17.Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2017 г. (10% за 2016 г.). За 2018 година данъчната ставка е непроменена.

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

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи, срещу които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи се намаляват до размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно да бъде реализирана.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга позиция в отчета за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или позиция.

2.7.18. Капитал и резерви

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

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

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

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване капитала. Другите елементи на собствения капитал са оповестени в приложение 10.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

Земя	Сгради	Машини съоръжения оборудване	Транспортни и средства	Стопански инвентар	Общо
BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000

2016 година						
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари	3055	1249	1204	1064	17	6589
Постъпили			2	59		61
Трансфер			(28)	(112)		(140)
Салдо към 31 декември	3055	1249	1178	1011	17	6510
Амортизация						
Салдо към 1 януари		49	850	991	14	1904
Начислена за периода		51	60	40	1	152
Отписана			(27)	(112)		(139)
Салдо към 31 декември		100	883	919	15	1917
Преносна стойност на 1 януари	3055	1200	354	73	3	4685
на 31 декември	3055	1149	295	92	2	4593
2017 година						
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари	3055	1249	1178	1011	17	6510
Постъпили			40	119	5	164
Отписани			(4)	(18)	(3)	(25)
Салдо към 31 декември	3055	1249	1214	1112	19	6649
Амортизация						
Салдо към 1 януари		100	883	919	15	1917
Начислена за периода		52	56	55	1	164
Отписана			(4)	(18)	(3)	(25)
Салдо към 31 декември		152	935	956	13	2056
Преносна стойност на 1 януари	3055	1149	295	92	2	4593
на 31 декември	3055	1097	279	156	6	4593

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2017 година с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

Други данни

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

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Машини, съоръжения, оборудване	658	607
Транспортни средства	899	829
Стопански инвентар	9	11

В дружеството няма временно неизползвани имоти, машини и съоръжения

Към 31 декември има учредени ипотечи върху имоти, машини и съоръжения на дружеството с преносна стойност както следва:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Земи	653	653
Сгради	122	128

Оперативен лизинг

Дружеството е наемател по договори за оперативен лизинг на строителни машини и оборудване. Договорите са еднократни, при необходимост от допълнителна техника и оборудване. Общата сума призната като разход по договорите за оперативен лизинг за отчетния период е 32 хил.лв. (2016г. – 13 хил.лв.)

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти BGN'000	Други BGN'000	Общо BGN'000
2016 година			
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари	7	1	8
Салдо към 31 декември	7	1	8
Амортизация			
Салдо към 1 януари	5	1	6
Начислена за периода	2	-	2
Салдо към 31 декември	7	1	8
Преносна стойност			
на 1 януари	2	-	2
на 31 декември	-	-	-
2017 година			
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари	7	1	8
Постъпили	-	-	-
Отписани	-	(1)	(1)
Салдо към 31 декември	7	-	7
Амортизация			
Салдо към 1 януари	7	1	8
Отписана	7	(1)	(1)
Салдо към 31 декември	-	-	-
Преносна стойност			
на 1 януари	-	-	-
на 31 декември	-	-	-

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

31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
-----------------------------	-----------------------------

3

7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Незавършено строителство		
Материали	188	227
Продукция	151	93
Стоки – строителни материали	74	81
Общо	40	51
	<u>453</u>	<u>452</u>
Незавършено строителство по обекти:		
	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Надстрояване на рецепция и лоби бар на хотел Гергана в к.к. Албена	-	48
Изграждане на ресторант към хотелски комплекс „Доростор“ к.к.Алебена-груб строеж	-	14
СМР/РМР к-с „Доростор“ в к.к. Албена	-	144
Ресторант и басейн Бялата лагуна	-	2
Басейни Бялата Лагуна	-	15
Ремонт ресторант Фламинго гранд покрив	-	4
Реновация на вила в обект Вили Вита парк	7	-
Настилки в КК Албена	77	-
Развлекателен комплекс – басейн, ресторант и анимация в Бялата Лагуна	73	-
Реконструкция на тела 3 и 4 на х-л Бисер ММЦ Приморско	11	-
Мострена стая в х-л Форест Бийч ММЦ Приморско	19	-
Летателна площадка Лесново	1	-
Общо	<u>188</u>	<u>227</u>
Материалите включват:		
	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Основни материали	117	51
Резервни части	-	4
Горива	6	5
Спомагателни материали	28	33
Общо	<u>151</u>	<u>93</u>
Готовата продукция включва:		
	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Плочи	26	31
Бордюри	15	22
Тревобетон	5	4
Пръстени	6	3
Пътни ивици	6	6
Тръби	3	4
Други	13	11
Общо	<u>74</u>	<u>81</u>

Комисия от специалисти в дружеството е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2017 година, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси“. В резултат на този преглед е установено, че наличните към 31

декември 2017 година материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност.

8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Вземания по продажби	-	193
Общо	-	193

Вземания по контрагенти:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Албена АД	-	74
Приморско Клуб ЕАД	-	119
Общо	-	193

ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	479	771
Вземания от клиенти по гаранции	1403	886
Предоставени аванси	29	23
Общо	1 911	1 680

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Продажби	361	85	33	-	-	479
Гаранции	1261	93	49	-	-	1403
Общо	1 622	178	82	-	-	1 882

През 2017 година е извършено преговаряне на падежните срокове на вземания по продажби на стойност 288 хил.лв. и вземания по гаранции 660 хил.лв. с падеж 2018 година.

Вземания по контрагенти:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Бялата Лагуна АД	757	1128
Приморско Клуб ЕАД	275	259
Еко Агро АД	58	99
Албена АД	785	123
Перпетум мобиле БГ АД	-	41
Тихия кът АД	7	7
Общо	1882	1 657

Предоставени аванси:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Актив СИП ООД	29	23
Общо	29	23

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Вземания от клиенти по гаранции	28	28
Общо	<u>28</u>	<u>28</u>

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

ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби		
Предплатени суми	27	53
Съдебни и присъдени вземания	95	245
Обезценка на несъбираеми вземания	48	199
Корпоративен данък за възстановяване	(48)	(198)
Други	7	5
Общо	<u>4</u>	<u>7</u>
	<u>133</u>	<u>311</u>

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Продажби	26	1	-	-	-	27
Общо	<u>26</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27</u>

През 2017 година е извършвано предоговаряне на падежните срокове на вземанията по продажби на стойност 23 хил. лева с падеж 2018 година.

Движение в обезценките

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Салдо към 1 януари		
Начислени	198	199
Отписани	3	-
Възстановени	(148)	-
Салдо към 31 декември	<u>(5)</u>	<u>(1)</u>
	<u>48</u>	<u>198</u>

Предплатени суми:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Предплатени суми за застраховки	13	14
Предоставени аванси за услуги	22	227
Предплатени суми за материали	60	4
Общо	<u>95</u>	<u>245</u>

През годината са погасени вземания от продажби чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 73 хил. лв.

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Парични средства в брой	4	2
Парични средства в безсрочни депозити	5	54
Парични еквиваленти	1	-
Общо	10	56

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Основен акционерен капитал	65	65
Законови резерви	7	7
Допълнителни резерви	1 424	1 424
Преоценъчен резерв	1 159	1 159
Резерв от актюерски печалби и загуби	11	18
Неразпределена печалба	3 736	3 417
Общо	6 402	6 090

Основен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Екострой АД е 64 760 лв., разпределен в 64 760 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Законови резерви

Законовите резерви в размер на 7 хил.лв. към 31.12.2017 г. (31.12.2016 г. – 7 хил.лв.), представляват 10 % от регистрирания капитал и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон и Устава на дружеството и не подлежат на разпределение между акционерите.

Допълнителни резерви

Допълнителните резерви са заделени от печалбите на дружеството и са на стойност 1 424 хил.лв (31.12.2016г. – 1424 хил.лв.).

Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв е формиран от последваща оценка на сгради от имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти при първоначалното им признаване до справедлива стойност. Преоценъчният резерв се реинтегрира към неразпределени печалби/загуби при отписване на активите.

Резерв от актюерски печалби и загуби

Акумулира преоценки на нетни пасиви по планове с дефинирани доходи, произтичащи от актюерски печалби и загуби, признати в друг всеобхватен доход.

Неразпределена печалба

Неразпределената печалба включва печалба за текущия отчетен период 319 хил.лв., печалба от предходни отчетни периоди в размер на 3 417 хил.лв.

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължения по банкови заеми	70	-
Задължения по финансов лизинг	52	28
Общо, в т.ч.:	122	28
- текущи	80	6
- нетекущи	42	22

Дружеството е сключило договор за банков заем, който е за финансиране под формата на овърдрафт за 100 хил.лв. Към 31.12.2017 г. има усвоени суми в размер на 70 хил.лв. (31.12.2016 г. – няма). Заемът е предоставен в лева, при лихвен процент определен на база 3 месечен SOFIBOR плюс 2,50 % пункта. Крайният срок за погасяване на дължими суми ползвани като овърдрафт е 31.07.2018 г. Обезпеченията по заеми са оповестени в Приложение 3.

Финансов лизинг

Дружеството наема при условията на финансов лизинг автомобил Шкода Йети и валяк. Нетната преносна стойност на тези активи е в размер на 53 хил.лв, като същите са включени в състава на транспортните средства. Разходи за лихви за 2017 година възлизат на 2 хил.лева. (2016 г. – 1 хил.лева).

Оставащите срокове и сегашната стойност на минималните лизингови вноски съгласно договора са както следва:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	15	7
От 1 до 2 години	15	7
От 2 до 5 години	26	17
Общо:	56	31
Очаквана сума на лихвата	(4)	(3)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	52	28
От тях:		
Текущи	10	6
Нетекущи	42	22

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

	Салдо на 31.12.2016	Парични промени		Промени с непаричен характер придобивания	Салдо на 31.12.2017
		постъпления	плащания		
Краткосрочни заеми	-	70	-	-	70
Лизингови пасиви	28		(14)	38	52
Общо пасиви от финансова дейност	28	70	(14)	38	122

13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
-----------------------------	-----------------------------

Задължения за доставка на стоки и услуги	202	156
Задължения към доставчици по гаранции	216	382
Получени аванси за СМР	4	-
Данъчни задължения	15	94
Задължение за дивидент	-	1
Други задължения	6	4
Общо	<u>443</u>	<u>637</u>

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Доставки	123	23	45	3	8	202
Гаранции	170	1	10	19	16	216
Общо	<u>293</u>	<u>24</u>	<u>55</u>	<u>22</u>	<u>24</u>	<u>418</u>

През 2017 година не е извършвано преговаряне на падежните срокове на задълженията по доставки.

Данъчни задължения:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Данък върху добавената стойност	-	81
Данък върху доходите на физическите лица	14	11
Данък върху разходите	1	2
Общо	<u>15</u>	<u>94</u>

До датата на издаване на настоящия отчет в дружеството са извършени ревизии и проверки както следва:

- По данък добавена стойност – до 30.09.2017 година
- Пълна данъчна ревизия – до 31.12.2016 година

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	-	5
Задължения по получени аванси	33	530
Общо	<u>33</u>	<u>535</u>

Задължения за доставки по предприятия:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Албена АД	-	5
Общо	<u>-</u>	<u>5</u>

Получени аванси по предприятия:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
--	-----------------------------	-----------------------------

Бялагата Лагуна ЕАД
Албена АД
Общо

33	-
-	530
<u>33</u>	<u>530</u>

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Заплати за месец декември на текущата година	59	40
Депонирани възнаграждения	-	2
Парична гаранция	6	-
Задължения за социално осигуряване	31	18
Неизползвани отпуски	26	8
Социални осигуровки върху отпуските	5	1
Общо	<u>127</u>	<u>69</u>

16. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължения по планове за дефинирани доходи	72	48
Общо	<u>72</u>	<u>48</u>

16.1. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ /НЕТЕКУЩИ/

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2017 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране. За определяне на тези задължения дружеството е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер.

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари		
Разходи за периода	48	34
Извършени плащания през периода	32	13
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	(14)	(7)
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	<u>6</u>	<u>8</u>
	<u>72</u>	<u>48</u>

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

Разходи за периода:

2017 BGN'000	2016 BGN'000
-----------------	-----------------

Разход за лихви	1	1
Разход за текущ трудов стаж	31	12
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби	32	13

Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	1	(3)
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени във финансовите предположения	5	11
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	6	8

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

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Дисконтов процент	2%	3%
Очакван ръст на заплатите	2%	2%

- смъртност – по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2014 – 2016 година на НСИ са направени допълнителни модификации;
 - темп на текучество – на база текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на дружеството през следващите три години;
 - момент на пенсиониране – при достигане на възрастта, необходима за придобиване право на пенсия за осигурителен стаж и възраст на лицата, работещи при условията на трета категория труд, като се приема, че когато работник, който е достигнал необходимата възраст за пенсиониране няма необходимия трудов стаж, момента на пенсиониране се отсрочва докато, той натрупа стаж или максимално до 65 годишна възраст.
- Значимите актюерски предположения за определяне на задължението по планове за дефинирани доходи са: дисконтов процент, темп на текучество, ръст на заплатите и смъртност. Анализът на чувствителността, представен по-долу, се основава на разумно възможните промени в съответните предположения, настъпващи в края на отчетния период, докато всички останали предположения се приема, че остават непроменени.

Значителни предположения

	Изменение	Ефект за 2017г BGN'000
Дисконтов процент	+ 0,25%	(2)
Дисконтов процент	- 0,25%	2
Текучество на персонала	+1%	(6)
Текучество на персонала	-1%	5
Възнаграждение	+1%	(6)
Възнаграждение	-1%	6
Таблица смъртност	+ 1 година	1
Таблица смъртност	- 1 година	(1)

17. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Строително монтажни работи	6 668	8 065
Производство на бетонови смеси	68	100
Производство на бетонови изделия	56	52
Производство на асфалт	6	-
Приходи от продажба на стоки строителни материали	38	34
Услуги със строителна механизация и автотранспорт	17	39
Други услуги	11	12
Общо	6 864	8 302

18. ДРУГИ ДОХОДИ

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:		
- загуби от оценка до справедлива стойност	4	28
- печалби от оценка до справедлива стойност	(9)	(1)
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения	13	29
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения	7	33
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	-	(1)
Приходи от излишъци на материални запаси	7	32
Отписани задължения	5	4
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	38	28
Други	4	8
Общо	21	19
	79	119

19. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Разходи за материали	1091	1 542
Разходи за външни услуги	3921	5 860
Разходи за персонала	1169	936
Разходи за амортизации	164	154
Други разходи	121	33
Балансова стойност на продадени стоки строителни материали	35	29
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство		
Общо	47	(173)
	6 548	8 381

Включени в себестойност на продажбите

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Амортизация	144	139
Разходи за персонала (Приложение 20)	870	616

Материали за СМР по обекти	732	1 264
Материали за производство	60	75
Горива, резервни части	248	155
Ел.енергия и вода	15	9
Други разходи за материали	8	-
Разходи за подизпълнители на СМР	3 755	5 709
Транспортни услуги и услуги със строителна механизация	7	-
Абонаментно поддържане	2	4
Консултантски услуги	7	4
Текущ ремонт	35	19
Данък МПС и винетки	16	18
Местни данъци и такси	10	10
Застраховки	14	11
Охрана	18	18
Други разходи за услуги	4	-
Командировки	7	-
Други разходи	7	2
Балансова стойност на продадени стоки и материали	35	29
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	47	(173)
Общо	<u>6 041</u>	<u>7 909</u>

Включени в общи и административни разходи

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Разходи за персонала (Приложение 20)	299	320
Амортизация	20	15
Материали за поддръжка и консумативи	9	12
Канцеларски материали	3	3
Ел.енергия и вода	9	8
Горива	6	16
Консултантски и правни услуги	6	9
Такси за текущо обслужване на банкови сметки	1	2
Местни данъци и такси	3	3
Съобщителни услуги	6	6
Застраховки	14	17
Поддръжка и ремонт	18	9
Други разходи външни услуги	2	21
Командировки	1	4
Разходи за обезценка – начислени/възстановени	(3)	(1)
Отписани вземания	74	5
Обезщетения и неустойки	2	-
Липси и брак	21	2
Други разходи	16	21
20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	<u>507</u>	<u>472</u>

Заплати на персонала (без управленския)

2017 BGN'000	2016 BGN'000
876	738

Възнаграждения на управленския персонал	47	28
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	174	139
Обезщетения при пенсиониране – начислени (освободени)	32	13
Начислени суми за неизползвани отпуски	23	3
Начислени суми за осигуровки върху отпуски	5	-
Граждански договори	12	15
Общо	<u>1169</u>	<u>936</u>

Приблизителната оценка на разходите по неизползвани отпуски е определена на база на дните, които се полагат (индивидуално) и размера на възнаграждението, определено въз основа на дневната ставка за месец ноември 2017 година.

21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Разходи за лихви по договори за финансов лизинг	2	1
Разходи за лихви по заеми	5	6
Разходи за банкови такси по заеми	2	4
Обезценка на инвестиции	18	
Общо	<u>27</u>	<u>11</u>

22. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ - ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

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

Отчет за всеобхватния доход

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	323	10
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	(33)	(1)
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(16)	(3)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	<u>(49)</u>	<u>(4)</u>

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Счетоводна печалба/загуба за годината	368	35
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2016 г.: 10%)	(37)	(3)
Свързани със данъчно непризнати суми	(12)	(1)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	<u>(49)</u>	<u>(4)</u>

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби	временна разлика	данък
----------------------------	------------------	-------	--------------------------------	------------------	-------

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2017 BGN'000	и загуби 2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Провизии за пенсиониране	(72)	7	2	(48)	5
Доходи на физически лица	(5)	1	-	(5)	1
Начисления за персонал	(31)	3	2	(9)	1
Обезценка на активи	(66)	7	(15)	(220)	22
Данъчни загуби				-	-
Общо	(174)	18	(11)	(282)	29
Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	Данък	Изменение за сметка на печалби и загуби 2017 BGN'000	временна разлика	данък
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	31.12.2017 BGN'000	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000	31.12.2016 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Преоценъчни резерви	3925	(393)	(5)	3879	(388)
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	1065	(106)	-	1065	(106)
Преоценъчни резерви	317	(32)	-	313	(32)
Общо	222	(22)	-	222	(22)
Отсрочени данъци – нето	4242	(425)	(5)	4192	(420)
	4068	(407)	(16)	3910	(391)

23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за дружеството за 2017 и 2016 година:

Свързани лица	Вид на свързаност
Албена Холдинг АД	Крайно предприятие майка
Албена АД	Предприятие майка
ДП Екострой, Измаил, Украйна	Дъщерно предприятие
Актив СИП ООД	Дъщерно предприятие
Албена Тур ЕАД	Под общ контрол
Приморско клуб ЕАД	Под общ контрол
Бялата лагуна АД	Под общ контрол
Визит България ЕООД, Румъния	Под общ контрол
Дрогерии Медика Албена ЕООД	Под общ контрол – до 23.10.2017 г.
Екоагро АД	Под общ контрол
Екоплод ЕООД	Под общ контрол – до 19.05.2016 г.
Интерскай АД	Под общ контрол
МЦ Медика Албена ЕАД	Под общ контрол
Перпетуум мобиле БГ АД	Под общ контрол
Тихия кът АД	Под общ контрол
Фламинго турс ООД, Германия	Под общ контрол
Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария	Под общ контрол
Специализирана болница за реhabилитация Медика Албена ЕООД	Под общ контрол
Албена Автотранс АД	Под общ контрол
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Медицински център Медикс България ООД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Алфа консулт 2000 ЕООД	Под общ контрол
Ахтопол ризорт ЕАД	Под общ контрол
България – 29 АД	Под общ контрол
Добруджански текстил АД	Под общ контрол – до 19.10.2017 г.

Идис АД
 Ико-бизнес АД
 Соколец Боровец АД
 Фохар АД
 Хемус Турист АД
 Бряст Д АД

Под общ контрол
 Под общ контрол – до 19.10.2017 г.
 Под общ контрол
 Под общ контрол – до 16.01.2017 г.
 Под общ контрол
 Асоциирано предприятие на предприятието - майка

Осъществени са следните сделки:

Продажби на свързани лица

	2017 BGN '000	2016 BGN '000
Бялата лагуна АД	249	199
Албена АД	5873	6 540
Приморско Клуб ЕАД	86	9
Тихия кът АД	6	6
Еко агро АД	6	34
Албена Автотранс АД	-	2
Албена тур ЕАД	-	4
Общо	<u>6 220</u>	<u>6 794</u>

Видове продажби на свързани лица

	2017 BGN '000	2016 BGN '000
Предоставени услуги -СМР	6217	6 756
Продажба на материални запаси	-	6
Продажба на имоти, машини и съоръжения	-	27
Услуги	3	5
Общо	<u>6 220</u>	<u>6 794</u>

Доставки от свързани лица

	2017 BGN '000	2016 BGN '000
Албена АД	132	37
Актив СИП ООД	20	13
Бряст Д АД	-	1
Албена Тур ЕАД	-	2
Екагро АД	2	-
Общо	<u>82</u>	<u>53</u>

Видове доставки от свързани лица

	2017 BGN '000	2016 BGN '000
Доставка на услуги и обезщетения	132	40
Доставка на материали	20	13
Доставка на ИМС	2	-
Общо	<u>154</u>	<u>53</u>

Получени аванси

2017 BGN '000	2016 BGN '000
------------------	------------------

Албена АД	-	530
Бялата лагуна АД	33	-
Общо	33	7

Предоставени аванси	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Актив СИП АД	29	23
Общо	29	23

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:

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Прокурист и Съвет на директорите	47	28
Общо	47	28

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в пояснителни Приложения 8 и 14.

24. 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 2016	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи				
Вземания от клиенти			1931	1931

Парични средства и еквиваленти		1	55	56
		1	1986	1987
<i>Финансови пасиви</i>				
Задължения по заеми и фин. лизинг			28	28
Задължения към доставчици			543	543
Други задължения			1	1
			572	572
<i>Финансови активи</i>				
31 декември 2017	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>				
Вземания от клиенти			1937	1937
Парични средства и еквиваленти		1	9	10
		1	1946	1947
<i>Финансови пасиви</i>				
Задължения по заеми			122	122
Задължения към доставчици			418	418
			540	540
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 предоставяните услуги 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 2016	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	100	191	1419	221	1931
Финансови активи държани за продажба	-	-	-	-	-
Парични средства и еквиваленти	56	-	-	-	56
	<u>156</u>	<u>191</u>	<u>1419</u>	<u>221</u>	<u>1987</u>
Финансови пасиви					
Задължения по финансов лизинг	-	1	5	22	28
Задължения към доставчици	216	4	258	65	543
Други задължения	1	-	-	-	1
	<u>217</u>	<u>5</u>	<u>263</u>	<u>87</u>	<u>572</u>
31 декември 2017	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	474	13	1422	28	1937
Парични средства и еквиваленти	10	-	-	-	10
	<u>484</u>	<u>13</u>	<u>1422</u>	<u>28</u>	<u>1947</u>
Финансови пасиви					
Задължения по заеми и фин. лизинг	1	2	84	41	128
Задължения към доставчици	302	14	80	22	418
	<u>303</u>	<u>16</u>	<u>164</u>	<u>63</u>	<u>546</u>

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 2016

	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи		54	1933	1987
Финансови пасиви	28		544	572
	<u>(28)</u>	<u>54</u>	<u>1389</u>	<u>1415</u>

31 декември 2017

	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи		5	1942	1947
Финансови пасиви	52	70	418	540
	<u>(52)</u>	<u>(65)</u>	<u>1524</u>	<u>1407</u>

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 2016

	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	54	54	-
Финансови пасиви	-	-	-
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			

31 декември 2017

	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	5	5	-

Финансови пасиви
 Увеличение/намаление на печалби и
 загуби преди данъци

70

70

-

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.

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми и финансов лизинг“, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспадна парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал“, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг.

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

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:		
Задължения към финансови институции	122	28
парични средства и парични еквиваленти	122	28
Нетен дългов капитал	<u>10</u>	<u>56</u>
	112	(28)
Общо собствен капитал		
Общо капитал	<u>6402</u>	<u>6090</u>
Съотношение на задлъжнялост	<u>6514</u>	<u>6062</u>
	2%	0%

25. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

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

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.

Справедлива стойност на сгради от имоти, машини и съоръжения

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

Последната оценка до справедлива стойност (*Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности*) на сградите, отчитани в състава на ИМС е отчетена към 31.12.2015 година на база на оценката, извършена от лицензирани оценители Янка Димитрова и Стефка Мавродиева със Сертификати № 100100263 от 14.12.2009г. и № 700100002 от 14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България. Използваните оценъчни подходи и методи при оценката са: Метод на възстановителната (вещната) стойност /с тежест 40%/ на база публикувани в специализирани издания и наръчници средни цени на 1 кв.м. застроена площ и Метод на приходната стойност /с тежест 60%/ на база очаквана бъдеща доходност от имота при отдаването му под наем. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удръжки. Приложени средни величини на ненаблюдаеми входящи данни – средна цена на 1 кв.м. застроена площ 369 лв., средна стойност на наема на квадратен метър от 1 до 60 лв., дисконтов фактор – 17% и допълнителен отбив за неликвиден пазар – 5%.

Преоценената стойност на сградите е докладвана в Приложение 3.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

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

Последната оценка до справедлива стойност (*Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности*) на инвестиционните имоти е отчетена към 31.12.2017 година на база на оценката, извършена от лицензирани

оценители Янка Димитрова и Стефка Мавродиева със Сертификати № 100100263 от 14.12.2009г. и № 700100002 от 14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България. Използваните оценъчни подходи и методи при оценката са:

- За земеделски земи – Метод на пазарните аналози с тежест 75%, като е извършено сравнение на извършени и оферирни продажби на сходни имоти. Използваните входящи данни са средна цена на 1 дка земя, коригирана с коефициенти за специфични особености на имота и способност за пазарна реализация и Метод на приходната стойност с тежест 25% - приложени средни величини на входящи данни – норма на капитализация 5-8 % , годишна рента от 1 дка земя – 90 лева, очакван годишен ръст – сведен до 2%.
- За сградите, представляващи бунгала в почивна база гр. Балчик - Метод на възстановителната (вещната) стойност /с тежест 50%/ на база публикувани в специализирани издания и наръчници средни цени на 1 кв.м. застроена площ и Метод на приходната стойност /с тежест 50%/ на база очаквана бъдеща доходност от имота при отдаването му под наем. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удържки. Прилежащите терени на почивната база са оценени по метода на пазарните аналози.

Преоценената стойност на инвестиционни имоти е докладвана в Приложение 5.

26. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Предоставени обезпечения

За обезпечаване на банков кредит, предоставен от Сосиете Женерал Експресбанк АД, дружеството е предоставило ипотека на недвижими имоти, описани в приложение 3.

Съдебни спорове

Дружеството е завело съдебни дела срещу свои длъжници за вземания от продажби, като стойността на исковете е на обща стойност 38 хил.лв. Срещу дружеството няма заведени съдебни искове.

27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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

- На 5 февруари 2018 г. е сключен предварителен договор за продажбата на дъщерно предприятие ДП „Екострой“- Украйна, като договорената продажна цена е в размер на 100 хил. щатски долара. Към датата на настоящия отчет, Дружеството е получило аванс по договора в размер на 10 хил. щатски долара.