

Доклад за дейността на "Екострой" АД през 2018 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, транспортни услуги и др.

Основни акционери на Дружеството към 31.12.2018г. 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;
- Светлана Костадинова Димова – член
- Недялка Петрова Великова-Демирева - Председател

Дружеството се представлява от всички членове на Съвета на директорите колективно или само от Прокуриста - Велико Иванов Великов.

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

- През 2018 година „Екострой“ АД не е придобивало собствени акции чрез обратно изкупуване.
- През изминалата 2018 година членовете на Съвета на директорите на Дружеството са получили възнаграждения в размер на обща стойност 15 хил. лева.
- Недялка Петрова Великова-Демирева участва в търговско дружество като неограничено отговорен съдружник в „АВА“ ЕООД. Здравка Тодорова Иванова и Светлана Костадинова

ЕКОСТРОЙ АД

Димова не претежат повече от 25% от капитала на други дружества и не участват като неограничено отговорни съдружници в 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

Приходите от обичайната дейност на "Екострой" АД към края на 2018г. са в размер на 4 722 хил. лв., от които 4 626 хил. лв. нетни приходи от продажби и са формирани както следва:

Приходи от обичайната дейност	2018 отчет хил.лева	% на отн. дял 2018	2017 отчет хил.лева	% на отн. дял 2017
СМР	4 417	93,54	6 668	95,80
Услуги	24	0,51	28	0,40
Бетонов възел	131	2,78	68	0,98
Асфалтова база			6	0,09
Бетонови изделия	37	0,78	56	0,80
Строителна борса	17	0,36	9	0,13
Други приходи	96	2,03	108	1,80
Общо	4 722	100,00	6943	100,00

Нетните приходи от продажби са се намалили през 2018 година с 2 238 хил. лева спрямо 2017 г. Поради естеството на договорите в края на отчетната година фирмата има незавършено производство от СМР в размер на 29 хил. лв. Този обем работа ще бъде актуван и фактуриран през 2019 година. За сравнение с края на предходната 2017 година това незавършено производство се е намалило с 149 хил. лева.

Приходите от извършени СМР за Албена АД и свързаните с нея дружества през 2018 г. са в размер на 4162 хил. лева, или това са 94% от всички приходи от СМР на дружеството. За сравнение през предходната 2016г. приходите от СМР за Албена АД и свързаните с нея дружества са 6 217 хил. лева, или 94% от приходите от СМР на фирмата.

Строителните обекти, по които се работи към края на 2018 г., не са актувани и за тях има отчетени разходи, оставащи в незавършено производство са както следва:

Ремонт на вила 1 в Тихия кът	(хил.лв)	2
Събаряне на ресторант Амелия		8
Ремонт съблекални и басейни в хотел Добруджа		19
Всичко:		29

ЕКОСТРОЙ АД

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	1 462	31.52	1 091	16.59
2	Разходи за външни услуги	1 764	38.03	3 921	59.63
3	Разходи за амортизации	162	3.49	164	2.50
4	Разходи за възнаграждения	796	17.16	990	15.06
5	Разходи за осигуровки	153	3.30	179	2.72
6	Други разходи	121	2.61	121	1.84
7	Балансова стойност на продад. активи	2	0.04	35	0.53
8	Финансови разходи	4	0.08	27	0.41
	Намаление на незавършеното производство и запасите от продукция	175	3.77	47	0.72
	ОБЩО РАЗХОДИ	4 639	100%	6 575	100%

Прави впечатление, че в общата структура на разходите има намаление на относителния дял на разходите за външни услуги с 21.60 %, и намаление на разходите за материали с 14,93%. Относителният дял на разходите за заплати през отчетната година спрямо предходната се е увеличил с 2,10%, а на разходите за осигуровки – с 0,58%. Наблюдава се намаление в относителния дял на балансова стойност на продадените активи – с 0.49% и на финансовите разходи- с 0.33%. Другите разходи са се запазили непроменени.

2.1. Разходите за материали през текущата година са на обща стойност 1 462 хил.лв. и са се увеличили с 371 хил. лв. спрямо 2017 г.

Най-голям дял в разходите за материали имат разходите за материали за обекти – СМР в размер на 878 хил. лева, разходите за материали за производство - бетонов възел, бетонови изделия и асфалтова база в размер на 367 хил.лева и разходите за гориво, смазочни материали и резервни части в размер на 171 хил. лева. Увеличение спрямо предходната година бележат разходите за материали по обекти с 428 хил.лв. спрямо предходната година. Намалението е при разходите за гориво, смазочни материали и резервни части –с 79 хил.лева или с 69%, разходи за материали за производство с 36 хил.лв, разходи за ел.енергия- с 7 хил.лева

2.2. Разходите за външни услуги през настоящата година са на обща стойност 1 764 хил. лева при 3 921 хил. лева за 2017 година, намалението им е с 2 157 хил. лева.

ЕКОСТРОЙ АД

2.6. Други разходи – 21 хил. лв.

Формирани са основно от разходи за командировки, провизии, представителни разходи и съпътстващи ги данъци, в това число 109 хил. лева-отписана гаранция, и 10 хил. лева – брак и състващият го данък.

2.7. Финансовите разходи са на обща стойност 4 хил. лева в т.ч 4 хил. лева от лихви по кредити и банкови такси. Наблюдава се намаление с 19 хил. лева, спрямо 2017 година.

III. Финансов резултат от оперативната дейност

Финансовият резултат от оперативната дейност на "Екострой" АД за 2018г. преди облагане с данъци е печалба в размер на 91 хил. лева., а нетната печалба за годината е 82 хил. лева. За сравнение през 2017 година е отчетена печалба след облагане с данъци в размер на 319 хил. лева, а нетна печалба за 2016 година е 31 хил. лева.

№	ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ В ХИЛ.ЛВ	2018г.	2017г.
1	Приходи от продажби	4626	6835
	Продукция	4585	6798
	Стоки	17	9
	Услуги	24	28
2	Други приходи	96	108
3	ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	4730	6943
4	ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	4639	6575
5	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	91	368
6	РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ	(9)	(49)
7	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ СЛЕД ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	82	319
8	СУМА НА АКТИВИТЕ	6269	7606
9	СОБСТВЕН КАПИТАЛ	5459	6402
10	ПАСИВИ (ДЪЛГОСРОЧНИ И КРАТКОСРОЧНИ)	810	1204
11	РЕНТАБИЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА 5/1	0.20	0.53
12	ЧИСТА РЕНТАБИЛНОСТ 7/1	0.18	0.47
13	РЕНТАБИЛНОСТ НА РАЗХОДИТЕ 5/4	0.20	0.56

IV. СИСТЕМАТИЧНИ И НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Осъществявайки дейността си всяко Дружество е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен, ценови и кредитен риск), ликвиден риск и риск от промяна на бъдещи парични потоци. В тази връзка всички рискове се наблюдават внимателно, с цел намаляване на евентуални неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

ЕКОСТРОЙ АД

Най-голям дял в разходите за външни услуги имат разходите за външни услуги за СМР, включително за подизпълнители по обекти, транспортни услуги и наем оперативен лизинг. През 2018 г. са отчетени такива разходи в размер на 1612 хил. лева като те са намалели с 2 145 хил. лева в сравнение с 2017г.

Наблюдава се увеличение на разходите за поддръжка и ремонт с 2 хил. лева.

Разходите за командировки са се намалили с 6 хил. лева.

Разходите за застраховки са се намалили с 10 хил. лева.

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

2.3. Разходите за възнаграждения през 2018 година са в размер на 796 хил. лева, като са начислени и 153 хил. лева социални осигуровки и надбавки. Разходите за възнагражденията през 2017 година са 990 хил. лева и 179 хил. лева за социални осигуровки и надбавки. Възнагражденията през 2016г. са в размер на 797 хил. лева, а разходите за осигуровки са 139 хил. лева. През 2018 година за 1 лев приход от обичайна дейност е изразходван ФРЗ в размер на 0,17 лева. През 2017 година за 1 лев приход от обичайна дейност е изразходван ФРЗ в размер на 0,14 лева. През 2016 г. за 1 лев приходи от обичайната дейност е изразходван ФРЗ в размер на 0,08 лева лева.

Разходите за възнаграждения се разпределят както следва:

Видове възнаграждения:	хил. лева		
	2018г.	2017г.	2016г.
Начислени възнаграждения за работници и служители	727	876	72
Възнаграждения по договор за управление	30	32	1
Начислени възнаграждения СД	15	15	1
Провизии за неизп. отп., акт. Оц., гр. Договори и обезщетения	24	67	3
Общо	796	990	79

Средносписъчният състав на дружеството за 2018 г. е 52 души, а средномесечната работна заплата е 1193 лева. Средносписъчният състав на дружеството за 2017 г. е 64 души, а средномесечната работна заплата е 1215 лева. Средносписъчният състав на дружеството за 2016 г. е 63 души, а средномесечната работна заплата е 972 лева. Средносписъчният състав на дружеството за 2015г. е 60 души, а средномесечната работна заплата е 900 лева.

2.4. Разходите за амортизации са в размер на 161 хил. лева. Спрямо 2017 г. се наблюдава увеличение на тези разходи с 3 хил. лева.

2.5. Суми с корективен характер

2.5.1) Балансова стойност на продадените активи . Формираната през 2018 година балансова стойност на продадените активи е 2 хил. лева, която произлиза от продажба на стоки в размер на 2 хил. лева и на материали - 0 хил. лева. Формираните през 2017г. разходи в размер на 35 хил. лева, която произлиза от продажба на стоки в размер на 7 хил. лева и на материали в размер на 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.

ЕКОСТРОЙ АД

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;

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;
- модернизирани и степен на обновяване на материалната базата;

28.02.2019 г.

Прокурист:

инж. Велико Великов

ЕКОСТРОЙ АД

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 • Приморско 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 мощности:	• Бетонов възел • Асфалтосмесител ДС-117 • Машина за бетонови елементи ЕКОНОМИК 400 D • 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;

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.

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 първава 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.

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 трудно събираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно МСФО 9.

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.

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.

1606 София
ул. Лайош Кошут № 33
тел. 02/ 952 19 81
тел./факс: 02/ 951 57 83
e-mail: sofia@dokbg.com
www.dokbg.info

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА „ЕКОСТРОЙ“ АД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ЕКОСТРОЙ“ АД („Дружеството“), съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

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



Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на оповестеното в Приложение 2.2 на приложения индивидуален годишен финансов отчет, че към датата на неговото издаване все още не е бил издаден консолидираният годишен финансов отчет на дружеството за същия период. Ръководството планира да издаде консолидирания отчет не по късно от 30 април 2018 година. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

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

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

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

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Закона за счетоводството

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

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

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

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

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

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

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от

Дружество за одит и консултации ООД

София 1606, ул. "Лайош Кошут" 33, тел. 02/ 952 19 81, тел./факс 02/ 951 57 83



съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

Дружество за одит и консултации ООД

Управител

Стефка Илиева

Регистриран одитор, отговорен за одита Рег. № 037

Здравка Щракова

ул. „Лайош Кошут“ 33
гр. София 1606, България
07 март 2019 година



ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2018 година

	Приложения №	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Приходи от продажби	17	4626	6 864
Себестойност на продажбите	19	(4171)	(6 041)
Брутна печалба		<u>455</u>	<u>823</u>
Други приходи	18	96	79
Общи и административни разходи	19	(464)	(507)
Печалба от оперативна дейност		<u>87</u>	<u>395</u>
Финансови приходи		8-	-
Финансови разходи	21	(4)	(27)
Печалба преди облагане с данъци		<u>91</u>	<u>368</u>
Разходи за данъци	22	(9)	(49)
Нетна печалба за годината		<u>82</u>	<u>319</u>
ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
<i>Компоненти на друг всеобхватен доход, които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби</i>			
Актьорски печалби и загуби по планове с дефинирани доходи		18	(7)
Друг всеобхватен доход за годината, общо		<u>18</u>	<u>(7)</u>
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		<u>100</u>	<u>312</u>

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 55, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.02.2018 година

Съставител:

(Дарина Тодорова Цонева)

Ръководител:

(инж. Велико Иванов Великов)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

Здравка Цуркова



Игра вибер:

(Стефка Цонева)

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2017 година

Преоценъчни резерви

Приложение №	Основен акционерен капитал	Преоценъчен резерв от оценка на земи и сгради	Резерв от актюерски печалби и загуби	Допълнителни резерви	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 01 януари 2017	65	1159	18	1424	7	3417	6090
Общ всеобхватен доход за годината			(7)			319	312
Салдо към 31 декември 2017	65	1159	11	1424	7	3736	6402
Дивиденди						(319)	(319)
Ефект от първоначалното прилагане на МСФО 9						(724)	(724)
Общ всеобхватен доход за годината			18			82	100
Салдо към 31 декември 2018	65	1159	29	1424	7	2775	5459

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 54, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.02.2018 година

Съставител:
(Дарина Тоборова Цонева)

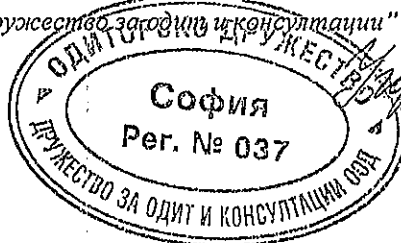
Ръководител:
(инж. Велико Иванов Великов)



Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Здравка Цуракова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД



Управляващ:
Снежана Чичева

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2017 година

Преоценъчни резерви

Приложение №	Основен акционерен капитал	Преоценъчен резерв от оценка на земи и сгради	Резерв от акционерски печалби и загуби	Допълнителни резерви	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 01 януари 2017	65	1159	18	1424	7	3417	6090
Общ всеобхватен доход за годината			(7)			319	312
Салдо към 31 декември 2017	65	1159	11	1424	7	3736	6402
Дивиденди						(319)	(319)
Ефект от първоначалното прилагане на МСФО 9						(724)	(724)
Общ всеобхватен доход за годината			18			82	100
Салдо към 31 декември 2018	65	1159	29	1424	7	2775	5459

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 54, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.02.2018 година

Съставител:
(Дарина Тодорова Цонева)

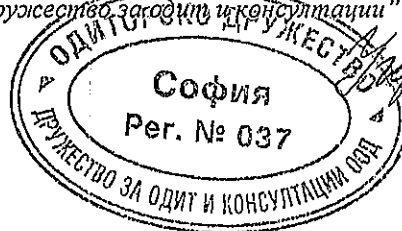
Ръководител:
(инж. Велико Иванов Великов)



Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Здравка Циркова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД



Управляващ:
Здравка Циркова

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2018 година

Приложения №	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	5 224	7 511
Плащания на доставчици	(3 728)	(5 922)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(1015)	(1 093)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	(318)	(369)
Платени данъци върху печалбата	(17)	(35)
Платени лихви и такси по заеми за оборотни средства	(1)	(7)
Други постъпления/плащания, нето	(46)	(38)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	99	47
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи	(155)	(143)
Плащания за инвестиция		(7)
Постъпления от продажба на инвестиция в дъщерни предприятия	159	-
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	11	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	15	(150)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от получени заеми		70
Погасяване на получени заеми	(5)	-
Плащания по финансов лизинг	(15)	(14)
Плащания на дивиденди	(95)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(115)	56
Нетно намаление/увеличение на парични средства и парични еквиваленти	(1)	(47)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	9	56
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	8	9

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 55 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.02.2018 година

Съставител:
(Дарина Тодорова Цонева)

Ръководител:
(инж. Велико Иванов Великов)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

Здравко Цуранков



Стефан Илиева

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2018 година

Приложения №	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	5 224	7 511
Плащания на доставчици	(3 728)	(5 922)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(1015)	(1 093)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	(318)	(369)
Платени данъци върху печалбата	(17)	(35)
Платени лихви и такси по заеми за оборотни средства	(1)	(7)
Други постъпления/плащания, нето	(46)	(38)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	99	47
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи	(155)	(143)
Плащания за инвестиции		(7)
Постъпления от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	159	-
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	11	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	15	(150)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от получени заеми		70
Погасяване на получени заеми	(5)	-
Плащания по финансов лизинг	(15)	(14)
Плащания на дивиденди	(95)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(115)	56
Нетно намаление/увеличение на парични средства и парични еквиваленти	(1)	(47)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	9	56
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	8	9

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 55 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 28.02.2018 година

Съставител:
(Дарина Тодорова Цонева)

Ръководител:
(инж. Велико Иванов Великов)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

Здравко Цурков



Стефан Илиева

*Екострой АД
Годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018
година*

ЕКОСТРОЙ АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

*февруари 2019 година, гр. Добрич
Настоящият отчет съдържа 55 страници*

Съдържание	Страница
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	 7-55
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	
3. ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	
4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	
5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	
6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ И АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	
7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	
8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	
9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	
10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	
11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	
12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ	
13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	
14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	
15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	
16. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ	
17. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	
18. ДРУГИ ДОХОДИ	
19. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	
20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	
21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	
22. РАЗХОДИ ЗА ДАНЫЦИ - ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЫЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	
23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	
25. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	
26. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	
27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	

Дружеството е част от група АЛБЕНА АД – предприятие майка (публично дружество) и група АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД – крайно предприятие – майка и настоящият финансов отчет ще бъде включен в консолидиранте финансови отчети на АЛБЕНА АД и АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД за годината, завършваща на 31 декември 2018 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

Ключов управленски персонал на предприятието – майка:

Съвет на директорите

Красимир Станев

Маргита Тодорова

Иван Калинков

Радосвет Радев

Ди Ви Консултинг ЕООД

Ключов управленски персонал на крайно предприятие – майка:

Съвет на директорите:

Недялка Великова – Демирева

Красимир Станев

Маргита Тодорова

Иван Калинков

Еленка Атанасова

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 2018 година средно списъчния състав е 52 работници и служители (2017 г. – 68 работници и служители).

1.4 Основни показатели на стопанската среда

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2016 – 2018 година са представени в таблицата по – долу:

Показател	2016	2017	2018
БВП по текущи цени в млн. лева ¹	94130	101043	71112*
Реален растеж на БВП	3.9%	3.5%	3.1%*
Инфлация в края на годината	0,10%	2,08%	2,1%*

¹ Източник: НСИ, БНБ.

* Данните за 2018 са до 30.09.2018

Валутен курс на щатския долар в края на годината	1,86	1,63	1,71
--	------	------	------

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 2018 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 2018 година и не са приети за по ранно прилагане от дружеството.

- 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. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да се извършва 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. Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти е оповестен в Приложение 2.7.6.
- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти, в сила от 01 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСФО 1, 3 и 4, МСС 1, 2, 12, 16, 32, 34, 36, 37, 38, 39 и 40, Разяснение 12 на КРМСФО и Разяснения 27 и 32 на ПКР. Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи

за признаването, отчитането и оповестяването на информация относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. 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 - разграничимост 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. Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 15 Приходи по договори с клиенти е оповестен в Приложение 2.7.11.

- МСФО 16 Лизинг(в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г.). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достовърно 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 Лизинг да има съществен ефект върху докладваните активи и пасиви.

(б) Допълнително, за посочените по-долу приети и/или променени стандарти и разяснения не се очаква да имат съществен ефект върху финансовите отчети на дружеството:

- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансово плащане (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.). Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции 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 транзакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на транзакцията се определя за всяко отделно плащане. Предприятието прилага Разяснение 22 за бъдещи периоди по отношение на всички активи, разходи и приходи в обхвата на разяснението, считано от 01 януари 2018 година.
- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.). 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 ѝ признаване (МСС 28);

- 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.). 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 МСС 40 Трансфер на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.). 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 23 Несигурност при данъчното третиране на дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.). С разяснението се обяснява как трябва да се прилагат изискванията за признаване и оценяване, съдържащи се в МСС 12, когато има несигурност по отношение на данъчното третиране на дохода и по конкретно: а) дали предприятието трябва да разглежда несигурните данъчни третираня поотделно; б) какви трябва да бъдат допусканията, които предприятието прави по отношение на разглеждането на данъчните третираня от данъчните органи; в) как предприятието трябва да определя облагаемата печалба (данъчната загуба), данъчните основи, неизползваните данъчни загуби, неизползваните данъчни кредити и данъчните ставки; както и г) как предприятието трябва да разглежда промените на фактите и обстоятелствата.

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 – 2018 година. Предходен отчетен период – 2017 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 2018 година съгласно МФСО в сила за 2018 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 30.04.2019 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 31.12.2018 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 предприятия

Дългосрочните инвестиции в дъщерни 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 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.

Обезценка на вземания

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

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 “преоценен 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 „преоценен резерв”. Всички останали намаления се отнасят директно в отчета за всеобхватния доход. При отписване на преоценените активи натрупаният за тях преоценен 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	2018 година	2017 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	2018 година	2017 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 “преоценъчен 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

Признаване, оценяване и отписване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи(с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, предприятието отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва

само данни от наблюдаеми пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, 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 (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Дружеството класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност и финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход на базата на следните две условия:

а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и

б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, предоставени заеми, парични средства и срочни депозити, инвестиции, държани до падеж и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и

б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Обезценка

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и

б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби дружеството прилага общ(трестепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Етапът и заложените в него критерии, количествени и качествени показатели определят съответните изисквания за обезценка.

Етап 1	Етап 2	Етап 3
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминаването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Предприятието оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти и лизингови вземания

За вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти дружеството прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата или като промени в собствения капитал. Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Дивидентите се признават в печалбата или загубата само когато: а) правото на предприятието да получи плащане на дивидент е установено; б) има вероятност предприятието да получи икономически ползи, свързани с дивидента; и в) размерът на дивидента може да бъде надеждно оценен.

Преход от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти

Дружеството е извършило преглед и анализ относно влиянието на кредитния риск върху финансовите си инструменти и респ. дали и при кои инструменти има значително увеличение след първоначалното им признаване, както и оценка за размера на очакваните кредитни загуби при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти. Отчетен е ефекта от промяната в риска от настъпване на неизпълнение през остатъчния срок на съответния финансов инструмент. Значителното увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване е определен от дружеството като нарастване на кредитния риск в резултат на влошаването на определени финансови и икономически условия и тяхното влияние върху финансовия инструмент. За целта са използвани набор от количествени и качествени показатели. Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Подходът включва преценка на цялата разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди. За търговските и лизингови вземания е приложен модела на матричното провизиране.

Дружеството е възприело да представи ефектите от оценяването на финансовите активи при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти като корекция в началното салдо на неразпределената печалба. Всяка разлика между предишната балансова стойност и балансовата стойност към 01.01.2018 год. е призната в началното салдо на неразпределената печалба (или в друг компонент на собствения капитал, както е уместно) към 01.01.2018 год.

Ефекти от първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти:

Категории на финансови активи по МСС 39	Категории на финансови активи по МСФО 9	Отчетна стойност към 31.12.2017 год. по МСС 39	Заклучителен коректив за загуба от обезценка по МСС 39 към 31.12.2017 год.	Оценка до справедлива стойност по МСФО 9	Обезценка по модела на очакваните кредитни загуби по МСФО 9	Ефект в неразпределена печалба към 01.01.2018 год.	Отчетна стойност към 01.01.2018 по МСФО 9	Начален коректив за очаквана кредитна загуба по МСФО 9 към 01.01.2018 год.	Балансова стойност към 01.01.2018 по МСФО 9
Кредити и вземания	Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност в т.ч.	1994	48		852	804		852	1142
	Парични средства	9					9		9
	Срочни депозити								

	Търговски и други вземания	1985	48		852	804	1985	852	1133
	Активи по договори с клиенти								
Инвестиции и, държани до падеж	Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност								
Инвестиции и държани за търгуване	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата								
Инвестиции и на разположение за продажба	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход								
Ефект в отсрочени данъци			-			(80)			

2.7.6. 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 третират като парични средства и парични еквиваленти.
- Плащанията за дивиденди се включват като плащания за финансова дейност.

2.7.7. 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 съществената 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.

2.7.8. 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.

2.7.9. 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.

2.7.10. 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 е определено с чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноските за фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд

“Безработица”, ДЗПО и за здравно осигуряване през 2018 г. е в размер на 32,30 %, а през 2017 г. възлиза на 31,30% за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. През 2019 г. общият процент се запазва 32,30 %.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ” за 2018 г. в размер на 1.1% (за 2019 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 персоналът 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.

2.7.11. Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която задължението за изпълнение.

Приходи от договори с клиенти

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоката или услугата се прехвърли на клиент. Контролът се определя като способност да се ръководи/направлява използването на стоката или услугата и да се получат по същество всички останали ползи от тях. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други предприятия да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него. Приходите се признават при уреждане на задължението за изпълнение според степента на прехвърлянето на контрола по метода „към определен момент във времето“, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента в конкретно определен момент и по метода „в течение на времето“ по начин, отразяващ извършената от предприятието работа по договора.

Приходите се признават в течение на времето, при условие, че е изпълнен един от следните критерии:

а) клиентът едновременно получава и консумира ползите, получени от дейността на дружеството в хода на изпълнение на договора.

б) в резултат от дейността на дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива.

в) в резултат от дейността на предприятието не се създава актив с алтернативна употреба за предприятието и предприятието разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.

Приходи от строителни дейности

Дружеството извършва различни видове строително – монтажни дейности – строителни ремонти, реконструкция и модернизация на сгради и други обекти, изграждане на нови обекти, строително – монтажни и ремонтни дейности на пътни връзки и др. Приходите се признават по метода „в течение на времето“ на база фактически извършена работа и изпълнени дейности, приети от клиента, в размер на фиксирана сума към съответната дата, която дружеството има право да получи и съответстваща на извършената дейност от дружеството към тази дата.

Приходи от продажба на продукция и стоки

Приходите от продажба на продукция и стоки се признават по метода „в точно определен времеви момент“, когато контролът върху стоката се прехвърли към клиента. Това обичайно става с предаването на стоката на клиента на уговорено място.

Приходи от продажба на услуги

Продажбите на услуги включват основно услуги със специализирана строителна техника. Приходите се признават по метода „в точно определен времеви момент“, когато услугата е извършена и приета от клиента. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от дружеството към тази дата.

Наемни приходи от инвестиционни имоти и други активи

Дружеството отчита наемни приходи основно от предоставени под наем инвестиционни имоти. Приходите се признават „в течение на период от време“ на линейна база в размер на фиксирана сума към съответната дата.

Плащания по договори с клиенти

Плащанията по договори с клиенти обичайно са дължими към датата или близка до нея дата на удовлетворяване на задълженията за изпълнение и признаване на приходите.

Дружеството обичайно получава аванси от клиенти, които нямат значителен компонент на финансиране. Получените аванси по договори с клиенти и свързаните с тях задължения се представят в отчета за финансовото състояние и/или в приложението към него в „пасиви по договори с клиенти”.

Оповестяване

Задълженията за изпълнение по договори с клиенти, по които дружеството е страна имат обичайно първоначален очакван срок на изпълнение до една година. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Във връзка с това, дружеството прилага практически целесъобразната мярка, съдържаща се в параграф 121 от МСФО 15 и не оповестява информация за оставащите задължения за изпълнение по отношение на договори с клиенти с тези характеристики.

Ефект от първоначално прилагане на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

Първоначалното прилагане на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти не е довело до съществени промени при определянето на размера и времевите параметри на приходите от договори с клиенти. Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 15 се изразява основно в рекласификация на определени позиции и разширяване на оповестяванията. Сравнителните данни са прекласифицирани както следва:

- Получени аванси на стойност 37 хил.лв., в.т.ч. 33 хил. към свързани лица и 4 хил.лв. към други клиенти са прекласифицирани в пасиви по договори с клиенти,

Финансови приходи

Финансовите приходи включват лихви от вложени средства, приходи от промяна на валутните курсове по заеми и депозити, приходи от дивиденди и др.

2.7.12.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.

2.7.13.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 2018 г. (10% за 2017 г.). За 2019 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.

2.7.14. 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
2017година						
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари	3055	1249	1178	1011	17	6510

Екострой АД
Годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018
година

Постъпили			40	119	5	164
Трансфер			(4)	(18)	(3)	(25)
Салдо към 31 декември	3055	1249	1214	1012	19	6649
Амортизация						
Салдо към 1 януари		100	833	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

2018 година						
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари	3055	1249	1214	1012	19	6649
Постъпили		135	17	-	3	155
Отписани			(15)	(61)	-	(76)
Салдо към 31 декември	3055	1384	1216	1051	22	6728
Амортизация						
Салдо към 1 януари		152	935	956	13	2056
Начислена за периода		53	54	52	2	161
Отписана			(13)	(55)	-	(68)
Салдо към 31 декември		205	976	953	15	2149
Преносна стойност на 1 януари	3055	1097	279	156	6	4593
на 31 декември	3055	1179	240	98	7	4579

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2018 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 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Машини, съоръжения, оборудване	716	658
Транспортни средства	849	899
Стопански инвентар	10	9

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 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Земи	653	658
Сгради	117	899

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 194 хил.лв. (2017г. – 32 хил.лв.)

Дружеството отдава под наем земеделски площи. Договорите са едногодишни без опция за удължаване. Прходите за 2018 год. са в размер на 17 хил.лв. / 2017 год. - няма/

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти BGN'000	Общо BGN'000
2016 година		
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари	7	7
Салдо към 31 декември	7	7
Амортизация		
Салдо към 1 януари	7	7
Начислена за периода	-	-
Салдо към 31 декември	7	7
Преносна стойност		
на 1 януари	-	-
на 31 декември	-	-
2017 година		
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари	7	7
Постъпили	-	-
Отписани		
Салдо към 31 декември	7	7
Амортизация		
Салдо към 1 януари	7	7
Отписана		
Салдо към 31 декември	7	7
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 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
-----------------------------	-----------------------------

Програмни продукти	7	7
Други	-	-

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 1 януари 2017 година	272	41	313
Оценка до справедлива стойност, в т.ч.	12	(8)	4
увеличение	12	1	13
намаление	-	(9)	(9)
Салдо към 31 декември 2017 година	284	33	317
Оценка до справедлива стойност, в т.ч.	3	-	3
увеличение	3	-	3
намаление	-	-	-
Постъпили	-	-	-
Салдо към 31 декември 2018 година	287	33	320

Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, които дружеството отдава под наем и земя и прилежащите ѝ сгради, притежавани за неопределено понастоящем бъдещо използване. Реализираните приходи от наеми на инвестиционни имоти са в размер на 4 хил.лв (2017 г. – 4 хил.лв).

6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Инвестиции в дъщерни предприятия	10	161
Инвестиции в асоциирани предприятия	-	-
Общо	10	161

Инвестиции в дъщерни предприятия	Страна	31 декември 2018 BGN'000 % участие	31 декември 2017 BGN'000 % участие
ДП „Екострой”- Украйна	Украйна		169 100
Обезценка			(18)
„Актив сип”ООД	България	10 100	10 100
Общо		10	161

7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

31 декември 2018	31 декември 2017
------------------	------------------

Екострой АД
Годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018
година

	BGN'000	BGN'000
Незавършено строителство	29	188
Материали	97	151
Продукция	46	74
Обезценка на готова продукция	(7)	
Продукция нето	39	74
Стоки – строителни материали	22	40
Общо	187	453

Незавършено строителство по обекти:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
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
Събаряне в ресторант Амения	8	-
Басейни и съблекални първо и второ ниво на хотел Добруджа	20	-
Ремонт вила 1 в комплекс Тихия кът	1	
Общо	29	188

Материалите включват:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Основни материали	71	117
Горива	5	6
Спомагателни материали	21	28
Общо	97	151

Готовата продукция включва:	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Плочи	9	26
Бордюри	10	15
Тревобетон	7	5
Пръстени		6
Пътни ивици		6
Тръби	3	3
Други	10	13
Общо	39	74

Комисия от специалисти в дружеството е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2018 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 2018 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	31 декември 2018	31 декември 2017
-------------------------------	------------------	------------------

Екострой АД
Годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018
година

ПРЕДПРИЯТИЯ

	BGN'000	BGN'000
Вземания по гаранции	395	
Обезценка на вземане	(395)	-
Общо	0	-

Вземания по контрагенти:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Бялата лагуна ЕАД	395	
Обезценка на вземане	(395)	-
Общо	0	-

ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	500	479
Обезценка на вземане по продажби	(108)	
Вземания текущи от свързани лица	392	479
Вземания от клиенти по гаранции	946	1403
Обезценка на вземане по гаранции	(275)	
Вземания от гаранции текущи от свързани лица	671	1403
Вземания от аванси	36	29
Общо	1099	1 911

Корективът за очакваните кредитни загуби от обезценка на финансовите активи е оповостен в Приложение 9.

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	Общ о BGN' 000
Продажби	83	258	51	-	-	392
Гаранции	589	10	72	-	-	671
Общо	672	268	123	-	-	1063

През 2018 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземания по продажби на стойност 146 хил.лв. и вземания по гаранции 376 хил.лв. с падеж 2019 година.

Вземания по контрагенти:

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Бялата Лагуна АД	357	757
Приморско Клуб ЕАД	213	275
Еко Агро АД	60	58
Албена АД	811	785
Тихия кът АД	5	7
Общо	1 446	1 882

Предоставени аванси:

31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
-----------------------------	-----------------------------

Актив СИП ООД	36	29
Общо	36	29

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Вземания от клиенти по гаранции	28	28
Общо	28	28

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

ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	17	27
Обезценка на вземания по продажби	(3)	
Вземания текущи нето	14	
Предплатени суми	8	95
Съдебни и присъдени вземания	4	48
Обезценка на несъбираеми вземания	(4)	(48)
Корпоративен данък за възстановяване	12	7
Други	4	4
Общо	38	133

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	13	1	-	-	-	14
Общо	13	1	-	-	-	14

През 2018 година е извършвано предоговаряне на падежните срокове на вземанията по продажби на стойност 13 хил.лева с падеж 2019 година.

Предплатени суми:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Предплатени суми за застраховки	8	13
Предоставени аванси за услуги	-	22
Предплатени суми за материали	-	60
Общо	8	95

През годината са погасени вземания от продажби чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 33 хил. лв.

Коректив за очакваните кредитни загуби от финансови активи,
оценявани по амортизирана стойност

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Салдо към 1 януари в т.ч.:	852	198

- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	48	198
- ефект от първоначално прилагжане на МСФО 9, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	804	

Начислени

• По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	49	3
• По съдебни и присъдени вземания, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		
• По предоставени заеми в т.ч.:		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		

Възстановени

• По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(78)	(5)
• По съдебни и присъдени вземания, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		
• По предоставени заеми в т.ч.:		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		

Отписани

• По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		(148)
• По съдебни и присъдени вземания, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(38)	
• По предоставени заеми в т.ч.:		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		

Салдо към 31 декември в т.ч.:

- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	785	48

Финансовите активи, които са с кредитна обезценка към отчетната дата не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка.

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Парични средства в брой	2	4
Парични средства в безсрочни депозити	6	5
Общо	<u>8</u>	<u>9</u>

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 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	29	11
Неразпределена печалба	2775	3 736
Общо	5 459	6 402

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 31.12.2018 г. (31.12.2017 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. (31.12.2017г. – 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 82 хил.лв., печалба от предходни отчетни периоди в размер на 2693 хил.лв.

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължения по банкови заеми	65	70
Задължения по финансов лизинг	39	52
Общо, в т.ч.:	104	122
- текущи	78	
- нетукущи	26	

Дружеството е сключило договор за банков заем, който е за финансиране под формата на овърдрафт за 100 хил.лв. Към 31.12.2018 г. има усвоени суми в размер на 65 хил.лв. (31.12.2017 г. – 70 хил.лв.). Заемът е предоставен в лева, при лихвен процент определен на база 3 месечен SOFIBOR плус 2,50 % пункта. Крайният срок за погасяване на дължими суми ползвани като овърдрафт е 28.02.2019 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 2018 година възлизат на 2 хил.лева. (2017 г. – 2 хил.лева).

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

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	15	15
От 1 до 2 години	15	15
От 2 до 5 години	11	26
Общо:	41	56
Очаквана сума на лихвата	(2)	(4)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	39	52
От тях:		
Текущи	13	10
Нетекущи	26	42

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

	Салдо на 31.12.2017	Парични промени		Начислени лихви	Салдо на 31.12.2018
		постъпления	плащания		
Краткосрочни заеми	70	-	(5)	-	65
Лизингови пасиви	52		(15)	2-	39
Общо пасиви от финансова дейност	122	-	(20)	2-	104

13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	58	202
Задължения към доставчици по гаранции	178	216
Пасиви по договори с клиенти	-	4
Данъчни задължения	12	15
Задължение за дивидент	5	-
Други задължения	5	6
Общо	258	443

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	14	34	2	5	3	58
Гаранции	87	10	9	28	44	178
Общо	101	44	11	33	47	236

През 2018 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задълженията по доставки.

Данъчни задължения:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Данък върху добавената стойност	3	-
Данък върху доходите на физическите лица	9	14
Данък върху разходите	-	1
Общо	12	15

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 31.12.2017 година

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	-	-
Пасиви по договори с клиенти	-	33
Общо	-	33

Задължения за доставки по предприятия:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Албена АД	-	-
Общо	-	-

Получени аванси по предприятия:	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Бялагата Лагуна ЕАД	-	33
Общо	-	33

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Заплати за месец декември на текущата година	32	59
Депонирани възнаграждения	1	-
Парична гаранция	5	6
Задължения за социално осигуряване	16	31
Неизползвани отпуски	7	26
Социални осигуровки върху отпуските	1	5
Общо	62	127

16. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължения по планове за дефинирани доходи	56	72
Общо	56	72

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 31.12.2018 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 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	72	48
Разходи за периода	11	32
Извършени плащания през периода	(9)	(14)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	(18)	6
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	56	72

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

Разходи за периода:	2018 BGN'000	2017 BGN'000
---------------------	-----------------	-----------------

Разход за лихви	1	1
Разход за текущ трудов стаж	10	31
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби	11	32

Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
Актьорски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(21)	1
Актьорски (печалби)/загуби, възникнали от промени във финансовите предположения	3	5
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	(18)	6

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

	2018	2017
	BGN'000	BGN'000
Дисконтов процент	2%	2%
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 актьорски 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 2018г
		BGN'000
Дисконтов процент	+ 0,25%	(1)
Дисконтов процент	- 0,25%	1

Текучество на персонала	+1%	(4)
Текучество на персонала	-1%	4
Възнаграждение	+1%	(4)
Възнаграждение	-1%	5
Таблица смъртност	+ 1 година	1
Таблица смъртност	- 1 година	(1)

17. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Строително монтажни работи	4417	6 668
Производство на бетонови смеси	131	68
Производство на бетонови изделия	37	56
Производство на асфалт	-	6
Приходи от продажба на стоки строителни материали	17	38
Услуги със строителна механизация и автотранспорт	16	17
Други услуги	8	11
Общо	4626	6 864

Приходите, признати през отчетния период, които са били включени в салдото на пасивите по договори с клиенти към началото на периода са на стойност 37 хил.лв.

18. ДРУГИ ДОХОДИ

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	3	4
- загуби от оценка до справедлива стойност	-	(9)
- печалби от оценка до справедлива стойност	3	13
<i>Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения</i>	<i>11</i>	<i>7</i>
<i>Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	11	7
Приходи от излишъци на материални запаси	4	5
Отписани задължения	44	38
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	4	4
Приходи от наем площи	17	-
Други	13	21
Общо	96	79

19. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Разходи за материали	1462	1091
Разходи за външни услуги	1764	3921
Разходи за персонала	949	1169
Разходи за амортизации	162	164
Други разходи	121	121
Балансова стойност на продадени стоки стрителни материали	2	35
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	175	47

Екострой АД
 Годишен финансов отчет
 Доклад за дейността
 Доклад на независимия одитор
 31 декември 2018
 година

Общо

4 635

6 548

Включени в себестойност на продажбите

2018
BGN'000

2017
BGN'000

Амортизация	133	144
Разходи за персонала (Приложение 20)	698	870
Материали за СМР по обекти	878	732
Материали за производство	367	60
Горива, резервни части	165	248
Ел.енергия и вода	10	15
Други разходи за материали	10	8
Разходи за подизпълнители на СМР	1398	3 723
Транспортни услуги и услуги със строителна механизация	20	7
Абонаментно поддържане	2	2
Консултантски услуги	-	7
Текущ ремонт	33	35
Данък МПС и винетки	15	16
Местни данъци и такси	11	10
Застраховки	13	14
Охрана	18	18
Наем оперативен лизинг	194	32
Други разходи за услуги	5	4
Командировки	-	7
Обезценка на продукция	18	
Други разходи	6	7
Балансова стойност на продадени стоки и материали	2	35
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	175	47
Общо	4171	6 041

Включени в общи и административни разходи

2018
BGN'000

2017
BGN'000

Разходи за персонала (Приложение 20)	251	299
Амортизация	29	20
Материали за поддръжка и консумативи	19	9
Канцеларски материали	2	3
Ел.енергия и вода	5	9
Горива	6	6
Консултантски и правни услуги	14	6
Такси за текущо обслужване на банкови сметки	1	1
Местни данъци и такси	3	3
Съобщителни услуги	5	6
Застраховки	5	14
Поддръжка и ремонт	23	18
Други разходи външни услуги	3	2
Командировки	2	1

Екострой АД
Годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018
година

Разходи за обезценка – възстановени	(78)	(3)
Начислена обезценка	49	-
Отписани вземания	109	74
Обезщетения и неустойки	3	2
Липси и брак	10	21
Други разходи	3	16
	<u>464</u>	<u>507</u>

20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	727	876
Възнаграждения на управленския персонал	45	47
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	152	174
Обезщетения при пенсиониране – начислени (освободени)	11	32
Начислени суми за неизползвани отпуски	6	23
Начислени суми за осигуровки върху отпуски	1	5
Граждански договори	7	12
Общо	<u>949</u>	<u>1169</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 2018 година.

21. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ

Финансови приходи

	2018 BGN'000
Приходи от продажба на инвестиции	159
Отчетна стойност на инвестицията	(169)
Обезценка на инвестицията в предходни периоди	18
Резултат от продажба на инвестиция	<u>8</u>

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Финансови разходи		
Разходи за лихви по договори за финансов лизинг	2	2
Разходи за лихви по заеми	1	5
Разходи за банкови такси по заеми	1	2
Обезценка на инвестиции	-	18
Общо	<u>4</u>	<u>27</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	2018 BGN'000	2017 BGN'000
-----------------------------	-----------------	-----------------

Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	46	323
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	(5)	(33)
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(3)	(16)
Корекция свързана с обратно проявление от минал период	(1)	
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в		
Отчета за всеобхватния доход	(9)	(49)

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Счетоводна печалба/загуба за годината	91	368
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2017 г.: 10%)	(9)	(37)
Свързани със данъчно непризнати суми	-	(12)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета		
за всеобхватния доход	(9)	(49)
Отсрочени данъчни активи и пасиви		

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Ефект от първоначално прилагане на МСФО9	временна разлика	данък
	31.12.2018 BGN'000	31.12.2018 BGN'000	2018 BGN'000	2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Провизии за пенсиониране	(85)	9	2		(72)	7
Доходи на физически лица	(4)	-	(1)		(5)	1
Начисления за персонал	(8)	1	(2)		(31)	3
Обезценка на активи-вземане	(785)	79	(8)	80	(66)	7
Обезценка МЗ	(7)	1-	1-			
Общо	(889)	90	(8)	80	(174)	18
Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	Данък	Изменение за сметка на печалби и загуби		временна разлика	данък
	31.12.2018 BGN'000	31.12.2018 BGN'000	2018 BGN'000	80	31.12.2017 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	3889	(388)	5		3925	(393)
Преоценъчни резерви	1065	(106)	-		1065	(106)
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	320	(32)	-		317	(32)
Преоценъчни резерви	222	(22)	-		222	(22)
Общо	4209	(420)	5		4242	(425)
Отсрочени данъци – нето	3320	(330)	(3)	80	4068	(407)

23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за дружеството за 2018 и 2017 година:

Свързани лица	Вид на свързаност
Албена Холдинг АД	Крайно предприятие майка
Албена АД	Предприятие майка
ДП Екострой, Измаил, Украйна	Дъщерно предприятие до 19.03.2018
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	Под общ контрол
реhabилитация Медика Албена ЕООД	
Албена Автотранс АД	Под общ контрол
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Медицински център Медикс България	Асоциирано предприятие на предприятието – майка
ООД	До 04.10.2018 г.
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	Под общ контрол
Ико-бизнес АД	Под общ контрол – до 19.10.2017 г.
Соколец Боровец АД	Под общ контрол – до 03.10.2015 г.
Фохар АД	Под общ контрол – до 16.01.2017 г.
Хемус Турист АД	Под общ контрол
Бряст Д АД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка

Осъществени са следните сделки:

Продажби на свързани лица	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Бялата лагуна АД	2060	249
Албена АД	2044	5873
Приморско Клуб ЕАД	37	86
Тихия кът АД	-	6
Еко агро АД	28	6
Интерскай АД	1	-
Актив СИП ООД	1	1
Общо	4 171	6 220

Видове продажби на свързани лица	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Предоставени услуги -СМР	4162	6217
Продажба на продукция	2	-
Продажба на имоти, машини и съоръжения	-	-

Екострой АД
Годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2018
година

Услуги	7	3
Общо	4 171	6 220

Доставки от свързани лица	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Албена АД	18	132
Актив СИП ООД	150	20
Бряст Д АД	1	-
Албена Тур ЕАД	-	-
Екагро АД	-	2
Общо	169	154

Видове доставки от свързани лица	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Доставка на услуги и обезщетения	18	132
Доставка на материали	21	20
Доставка на ИМС	130	2
Общо	169	154

Получени аванси	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Бялата лагуна АД	-	33
Общо	-	33

Предоставени аванси	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Актив СИП АД	36	29
Общо	36	29

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:

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Прокурист и Съвет на директорите	45	47
Общо	45	47

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 2018	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи				
Финансови активи оценявани по амортизирана стойност			1113	1113
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход				
Финансови активи оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата				
			1113	1113
Трабват ми вземанията коректно				
Финансови пасиви				
Финансови пасиви оценявани по амортизирана стойност			340	340
			340	340
31 декември 2017				
	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи				
Финансови активи оценявани по		1	1945	1946

амортизирана стойност

Финансови активи, оценявани по
 справедлива стойност през друг всеобхватен
 доход

Финансови активи оценявани на справедлива
 стойност през печалбата или загубата

	1	1945	1946
--	---	------	------

Финансови пасиви

Финансови пасиви оценявани по
 амортизирана стойност

		540	540
		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.

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:

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.

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 приспадат 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 :

	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:	104	122
Задължения към финансови институции	104	122
парични средства и парични еквиваленти	<u>8</u>	<u>9</u>
Нетен дългов капитал	96	113
 Общо собствен капитал	 <u>5460</u>	 <u>6402</u>
Общо капитал	<u>5556</u>	<u>6515</u>
Съотношение на задлъжнялост	2%	2%

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, отчетани 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 31.12.2018 година на база на оценката, извършена от лицензирани оценител Янка Димитрова със Сертификат № 100100263 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 капитализация на дохода - 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 удръжки. 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 2 хил.лв. Срещу дружеството няма заведени съдебни искове.

27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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