

стопански помещения (работилници, паркинги, гаражни клетки, открити площи, битови помещения, офисни помещения и др.), сключени през периода 2003 – 2009 година. Договорите не съдържат значителни обвързващи и ограничителни ангажменти за предприятието и наемателите.

През отчетния период предприятието е реализирало доходи по договорите за оперативен лизинг в размер на 836 хил.лв. (2010 г. – 1036 хил.лв.).

Оставащите срокове и стойността на бъдещите минималните лизингови плащания съгласно договорите са както следва:

Минимални лизингови плащания по периоди:	31.12.2011	31.12.2010
	BGN '000	BGN '000
До 1 година	619	568
От 1 до 5 години	863	1 021
От 5 до 10 години	200	889
Обща стойност на минималните лизингови плащания	1 682	2 478

4. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на предприятието	Страна	31.12.2011		31.12.2010	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
ГУСВ Проект ЕООД	България	10	100	10	100
ГУСВ – Център за професионално обучение ЕООД	България	5	100	5	100
ГУСВ Инвест ООД	България	3	50	3	50
Общо		18		18	

През 2011 година не са получени дивиденди от дъщерни предприятия.

5. Инвестиции на разположение за продажба

Име на предприятието	Страна	31.12.2011		31.12.2010	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
New Limpopo Bridge Ltd.	Зимбабве, гр. Хараре	1 580	11	1 580	11
Си Банк – 1 бр. акция	България	1		1	
Общо		1 581		1 581	

През 2010 година е получен дивидент в размер на 488 хил.лв. (2010 г. - 589 хил.лв.;)

6. Търговски и други вземания

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	2 970	3 735
Обезценка за несъбираеми вземания		(161)
Вземания от клиенти по продажби, нето	2 970	3 574
Предоставени аванси (приложение 6.2.)	400	637
Вземания по липси и начети	634	645
Съдебни и присъдени вземания	1 478	1 615
Предоставени гаранции	77	113
Предплатени разходи	370	86
Вземания по финансов лизинг		
Вземания от свързани лица		56
Други вземания	488	768
Общо	6 417	7 494

6.1. Търговски и други вземания, групирани по степен на изискуемост

2011 година	Дългосрочна част	Краткосрочна част	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	2	2 962	2 964
Обезценка за несъбираеми вземания			
Вземания от клиенти по продажби, нето	2	2 962	2 964
Предоставени аванси			400
Вземания по липси и начети			634
Съдебни и присъдени вземания			1 478
Предоставени гаранции	29	48	77
Предплатени разходи			370
Вземания от свързани лица			

Други вземания	2	486	488
Общо	33	6 384	6 417

Дългосрочната част на вземанията от клиенти представляват предоставени гаранции за добро изпълнение със срок в зависимост от вида строителство, но не по-малък от установения съгласно изискванията на Наредба № 2 от 31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България. Сроковете за гаранция се конкретизират във всеки договор в зависимост от изпълнените строително монтажни работи и са от 3 до 10 години.

Другите вземания представляват основно вземания от частни съдебни изпълнители по реализирани изпълнителни дела срещу дружеството чрез продажба на активи.

6.2. Предоставени аванси

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
За строително монтажни работи на подизпълнители	361	636
За покупка на материали	39	1
За доставки на проектантски услуги на свързани лица - ГУСВ ПРОЕКТ		
Общо:	400	637

7. Нетекущи активи, държани за продажба

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
Главно управление	7 779	8 769
СП Варна	150	156
СП Плевен	292	284
СП Стара Загора	764	764
СП Пловдив	378	378
Общо	9 363	10 351

8. Материални запаси

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
Незавършено производство (приложение 8.1.)	32 681	39 534
Материали (приложение 8.2.)	1 885	2 392
Готова продукция (приложение 8.3.)	97	263
Стоки	4	45
Общо	34 667	42 234

8.1. Незавършено производство по обекти

	пусков срок	31.12.2011	31.12.2010
		BGN'000	BGN'000
София, ул. Годеч № 43	просрочен 31.07.2008	3 780	3 702
Модерно предградие	проект		
Триъгълника Надежда	проект		
София, ж.к. Овча купел	просрочен 31.12.2008	5 219	5 878
София, административна сграда Бъкстон	30.12.2011		
Жилищен блок Благоевград	спрян	741	741
Капчето Бургас	проект	326	326
БРИЗ, Варна блокове А-3	просрочен 23.11.2009	9 750	9 750
Три чучура Стара Загора	спрян	109	109
Къщи в Стара Загора	06.05.2010 просрочен	3 130	3 130
УПИ 3-53 Стара Загора	30.05.2010 просрочен	993	1 406
Стара Загора бл.1	просрочен 28.12.2009		2 481
Стара Загора бл.2	30.05.2010 просрочен		2 605
Стара Загора бл.3	30.05.2010 просрочен	2 481	1 763
Стара Загора бл.4	30.05.2010 просрочен	1 736	1 367
Стара Загора бл.5	акт 10	512	512
Преустройство сграда Стара Загора	01.03.2010 просрочен		
Враца ж.к. Медковец	31.12.2010 просрочен	652	641
Жилищна кооперация Габър 1	31.12.2010	462	462

	просрочен		
Жилищна кооперация Габър 2	31.12.2010 просрочен	209	209
Къща Калина 1	31.12.2010 просрочен	34	34
Къща Калина 2	31.12.2010 просрочен	122	118
Къща Липа 1	17.12.2010 просрочен	130	128
Къща Липа 2	17.12.2010 просрочен	99	92
Къща Бреза 1	17.12.2010 просрочен	136	132
Плевен Индже войвода	просрочен 30.09.2009		441
Ж.сграда К.Л.М.Н - УПИ XI -252 кв.38, 16 Варна	Проектиране	72	
Стопански обекти	частично приключени		1 528
Ж.п. линии Стара Загора	приключен	1 246	1 246
МОЛ Галерия – Стара Загора	приключен		
Жилищно застрояване РЕЯ 96	приключен		
Други		117	733
ЖП линия Крумово-Първомай	приключен	38	
ЖП Линия Садово ш.843	приключен	13	
Дом за деца Тотлебен	31.03.2012	54	
Път Злокучене-Юндола	30.11.2012	68	
ТЕЦ М.ИЗТОК 2 БЛОК 5 И 6	завършен	125	
Обособяване на помещения на столова ЕП-2 в основен комуникационен възел	04.2012	17	
Реконструкция складова база Криводол	04.2012	9	
Дом с.Тотлебен	04.2012	301	
Общо		32 681	39 534

8.2. Материали по видове:

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
Основни материали	835	1 236

Спомагателни материали	744	237
Резервни части	97	120
Горива	27	31
Материали собствено производство	65	79
Други	117	689
Общо	1 885	2 392

8.3. Готова продукция по видове:

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
Самостоятелни обекти в жилищни сгради	61	153
Бетонови изделия	36	110
Общо	97	263

9. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в български лева	215	787
Парични средства в чуждестранна валута	299	582
Общо	514	1 369

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в брой	171	456
Парични средства по банкови сметки	343	913
Общо	514	1 369

10. Търговски и други задължения

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици	12 475	13 685
Задължения към свързани лица	757	970
Получени аванси (приложение 10.2.)	31 505	37 670
Задължения по финансов лизинг	674	3 275
Задължения по получени заеми (приложение 10.3.)	910	1 183

Разчети по гаранции	277	302
Други задължения	2 581	1 269
Общо	49 179	58 354

10.1. Задълженията, групирани по степен на изискуемост, са:

2010 година	Дългосрочна част	Краткосрочна част	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици		13 685	13 685
Задължения към свързани лица		970	970
Получени аванси		37 670	37 670
Задължения по финансов лизинг	1 665	1 610	3 275
Задължения по получени заеми	754	429	1 183
Разчети по гаранции		302	302
Други задължения		1 269	1 269
Общо	2 419	55 935	58 354
2011 година	Дългосрочна част	Краткосрочна част	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици		12 475	12 475
Задължения към свързани лица		757	757
Получени аванси		31 505	31 505
Задължения по финансов лизинг	278	396	674
Задължения по получени заеми	565	345	910
Разчети по гаранции		277	277
Други задължения		2 581	2 581
Общо	843	48 336	49 179

10.2. Получени аванси

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
Предплатени суми за СМР и за покупка на недвижими имоти	31 475	37 577
Предплатени суми за материали	26	90
За услуги	4	3
Общо:	31 505	37 670

10.3. Задължения по получени заеми

към 31 Декември 2010 г.	Дългосрочна част BGN'000	Краткосрочна част BGN'000	Общо BGN'000
Корпоративна Търговска Банка АД, договор от 24.07.2007 г., анекс от 23.07.2010 г.	754	210	964
Автомагистрали ЕАД		100	100
Партнер Лизинг АД		80	80
Николай Борисов		39	39
Общо:	754	429	1 183

към 31 Декември 2011 г.	Дългосрочна част BGN'000	Краткосрочна част BGN'000	Общо BGN'000
Корпоративна Търговска Банка АД, договор от 24.07.2007 г., анекс от 23.07.2010 г.	565	210	775
Автомагистрали ЕАД		16	16
Партнер Лизинг АД		80	80
Николай Борисов		39	39
Общо:	565	345	910

Условията по банковите заеми са както следва:

Кредитор:	Корпоративна Търговска Банка АД (КТБ АД)
Договорен размер на кредита от 24.07.2007 г.	т.1 1 000 хил.лв. за оборотни средства т.2 1 500 хил.лв. лимит за издаване на банкови гаранции
Лихвен процент	ОЛП + надбавка 5 пункта

Падеж на заема	01.07.2015 г.
Обезпечение:	договорна ипотека върху Дворно място с площ 4 212 кв.м., район „Витоша“ вилна местност „Килиите“-парцел XXI-9 кв.4, заедно с Бизнес център „Владая“ с РЗП 2 210 кв.м. и други сгради и съоръжения по АЧДС №03029/15.06.2001 г.
Цел на кредита:	строителство участия в тръжни процедури
Салдо към 31 Декември 2011 г.	775 хил.лв.

11. Провизии по задължения

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
Провизии за гаранционни ремонти (приложение 11.1.)	260	260
Провизии по съдебни дела	425	425
Общо	685	685

През 2011 година не са начислявани разходи за провизии.

11.1. Начислените провизии по обекти са, както следва:

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
Ж.б. ул. Завалска китка	32	32
Ж.б. ул. Димитър Петков	38	38
Ж.б. ул. Зайчар 250-252	40	40
Ж.б. ул. Зайчар 125	24	24
Ж.б ул. Перник	40	40
Ж.б ул. Радост бл.А бл.З	86	86
Общо	260	260

12. Задължения към персонала и за социално осигуряване

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
Заплати в т.ч.	834	2 512
За минали години	1 105	519

Задължения за социално и здравно осигуряване в т.ч.	990	3 227
За минали години	26	1 304
Неизползвани отпуски	159	213
Социални осигуровки върху отпуските	28	39
Общо	3 142	5 991

13. Данъчни задължения

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
Данък върху доходите на физическите лица	331	845
Данък добавена стойност	1 197	685
Корпоративен данък	114	121
Местни данъци и такси	919	540
Други задължения към бюджета - Главница по РА 291000125/2010 и РА 291100193/2011 ТД на ГДО	3 356	1 995
Лихви за просрочия по задължения към държавата	2 705	1 581
Общо	8 622	5 767

14. Приходи от продажби

	2011	2010
	BGN'000	BGN'000
Приходи от строителна и ремонтна дейност	11 646	17 599
в т.ч. от продажба на строителни обекти	7 595	14 047
Приходи от продажба на продукция	643	1 008
Приходи от продажба на услуги	1 239	1 202
в т.ч. хотелски услуги	471	511
Общо	13 528	19 809

15. Други доходи

	2011	2010
	BGN'000	BGN'000
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения	4 609	1 001
Неамортизирана стойност на продадени имоти, машини и съоръжения	(1 948)	1 283
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	2 661	(282)
Приходи от продажба на стоки и материали	184	142

Отчетна стойност на продадени стоки и материали	(176)	115
Печалба от продажба на стоки и материали	8	27
Приходи от наеми	836	1 036
Приходи от финансираня	249	229
Приходи от добив на доломити	0	
Отписани задължения	1 913	1 511
Приходи от присъдени вземания	3	37
Приходи от продажба на отпадъци	559	304
Приходи от новопридобити ДМА с АДС	91	169
Други	151	177
Общо	6 471	3 208

Приходите от финансираня са свързани с получени средства от държавата за изпълнение на публични задачи и са фиксирани в Държавния бюджет. С ПМС 334 от 29.12.2010 г. – по чл.9 е одобрено финансиране за 2011 година в размер на 450 хил.лв., отпуснати са 408 хил.лв., усвоени са 249 хил.лв.

16. Разходи за материали

	2011	2010
	BGN'000	BGN'000
Строителни материали	1 749	2 196
Гориво-смазочни материали	778	766
Електроенергия-технологични разходи	104	123
Резервни части и окомплектовка	75	79
Инвентар-краткотрайни активи	12	44
Вода-технологични разходи	16	14
Спомагателни материали (канцеларски ,консумативи, други материали)	90	141
Общо	2 824	3 363

17. Разходи за външни услуги

	2011	2010
	BGN'000	BGN'000
Подизпълнители СМР	1 860	2154
Автотранспорт и механизация	44	86
Нает транспорт	63	67
Застраховки	64	241
Консултантски услуги	63	102
Текущ ремонт на дълготрайни активи	125	114
Наеми	14	73
Телефони и интернет	91	116
Охрана	1 125	509
Местни данъци и такси	447	452
Ел. енергия	347	359
Вода	58	72
Топлоенергия	28	22

Проектиране	126	9
Такси	59	169
Абонамент	14	17
Договори за доставка		
Разходи по договор за концесия	471	
Проектантски услуги (минали години)		1150
Разходи по изпълнителни дела	93	53
Технически прегледи, винетки, обслужване	42	70
Оценки недвижимо имущество	12	23
Други	61	166
Общо	5 207	6 024

18. Разходи за персонал

	2011	2010
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения по договори за управление	73	76
Възнаграждения по трудови правоотношения	3 909	5 044
Възнаграждения по извънтрудови правоотношения	133	147
Възнаграждения по компенсируеми отпуски	158	188
Провизии за пенсиониране		15
Социално осигуряване	752	935
в т.ч. в/у компенсируеми отпуски	27	38
Общо	5 025	6 405

19. Други оперативни разходи

	2011	2010
	BGN'000	BGN'000
Командировки	59	87
Провизии	0	
Представителни разходи	5	9
Социални разходи	0	
Отписани вземания	1 678	1 108
Разходи за брак	420	464
Начислени глоби, лихви, санкции и неустойки в т.ч.	1 661	2 789
към търговски контрагенти	244	266
Отписани вземания		52
Неамортизирана стойност на върнати лизингови активи	440	1 169
Разходи по съдебни спорове	412	197
Терени, вложени в строителни обекти		267
ДМА, предадени на други ведомства	361	68
Отписани ДМА поради реституция	81	278
Разходи за прекратени инвестиционни проекти		306
Балансова стойност на неамортизирани кофражи		43
Обезценка на активи за търгуване	73	
Разходи по споразумителни протоколи	202	
Други	39	271

Общо	5 431	7 108
-------------	--------------	--------------

20. Промени в наличностите на готова продукция и незавършено производство

	2011	2010
	BGN'000	BGN'000
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	(5 494)	(13 745)
в т.ч. изменение на запасите от продукция	(181)	(407)
Общо	(5 494)	(13 745)

21. Финансови приходи и разходи

	2011	2010
	BGN'000	BGN'000
Приходи от съучастия	488	589
Приходи от лихви	3	1
Положителни разлика от валутни курсове		61
Всичко финансови приходи	491	651
Разходи за лихви, в т.ч.:		
- по банкови кредити	(49)	(423)
- за търговски контрагенти	0	
- за лизинг	(114)	(430)
Отрицателни разлики от валутни курсове	(14)	(50)
Всичко финансови разходи	(177)	(903)
Нетно:	314	(252)

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:

22.1. Отчет за всеобхватния доход

	2011	2010
	BGN'000	BGN'000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	(172)	(9882)
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината		
<i>Отсрочени данъци върху печалбата</i>		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	208	69
<i>Общо:</i>	<i>208</i>	<i>69</i>

Общо разход (икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	208	69
---	-----	----

22.2. Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат

	2011	2010
	BGN'000	BGN'000
Счетоводна печалба/загуба за годината	(5 484)	(16 623)
Данъци върху печалбата на база приложима данъчна ставка – 10% (2010 год. – 10%)		166
Данъчно непризнати разходи		(97)
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики		
Общо разход/икономия за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	208	69

23. Отсрочени данъци върху печалбата:

	Временна разлика 31.12.2011 BGN'000	Данък 31.12.2011 BGN'000	Временна разлика 31.12.2010 BGN'000	Данък 31.12.2010 BGN'000
<i>Активи по отсрочени данъци</i>				
Неизползвани отпуски				
Неизплатени доходи на физически лица				
Последващи оценки на активи				
Провизии по задължения				
Общо активи по отсрочени данъци				
<i>Пасиви по отсрочени данъци</i>				
Имоти, машини и съоръжения	4 733	474	6815	682
Общо пасиви по отсрочени данъци	4 733	474	6815	682
Общо, нето	4 732	474	6815	682

Не са признати активи по отсрочени данъци върху загуба за пренасяне в размер на 988 хил.лв. и върху обезценени вземания в размер на 16 хил.лв.

24. Споразумения за концесионна услуга

През 2007 година е сключен договор за концесия с МРРБ за добив на строителни материали - доломити и доломитни варовици от находище "Студена-кариера ГУСВ", с. Студена, община Перник. Поети са следните ангажименти:

1. Добив на строителни материали в границите на концесионната площ на база съгласуваните с МРРБ и МОСВ работни проекти.
2. Право на собственост върху добитите доломити и доломитни варовици и върху технологичните отпадъци.
3. Преработка, складиране, транспортиране и продажба на добитите доломити и доломитни варовици.
4. Да ползва за срока на концесията геоложка и техническа документация.
5. Да извършва със собствени средства и на свой риск дейност по добива, включително експлоатационно проучване в границите на находището.

625. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност Предприятието 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 Предприятието.

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 Предприятието, 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 Предприятието при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

25.1. Валутен риск

Предприятието 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 Предприятието към валутния риск:

Анализ на валутната чувствителност

Таблицата по-долу показва ефекта от валутната чувствителност при 10% увеличение на текущите обменни курсове на българския лев спрямо щатския долар 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.

25.2. Ценови риск

Предприятието контролира ценовия риск за негативни промени в цените на извършваното строителство, тъй като обектите, които се изграждат са основно на собствени терени и се намират в привлекателни райони от гл.т. на локация, инфраструктура и градоустройствено решение.

25.3. Кредитен риск

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

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

По отношение на вземанията от клиенти, политиката на Предприятието е да извършва продажбите си на клиенти с подходяща кредитна история.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно от финансовия

отдел, съгласно установената политика на Предприятието. За целта ежедневно се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ.

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.

25.4. Ликвиден риск

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

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Предприятието 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 парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. 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.

25.5. Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Към 31 Декември 2011 г. Предприятието не е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни задължения, защото същите са в основната си част нелихвоносни.

Ръководството на предприятието текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове 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.

25.6. Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Предприятието цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите и стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа нормативно изискваните стойности на капитал.

Предприятието текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си.

25.7. Справедлива стойност

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

Политиката на Предприятието е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в баланса, и за които съществуват котировки на пазарни цени и/или достатъчно надеждни източници на информация за прилагане на други алтернативни оценъчни методи.

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

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в баланса по пазарна стойност (предоставени банкови депозити), или представляват инвестиции в акции на дружества от затворен тип, които не се търгуват свободно и нямат аналози на местния пазар - поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от Предприятието финансови активи и пасиви, за тях няма

достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на Предприятието счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви 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.

26. Условни ангажименти

Съдебни спорове

Предприятието е завело 61 съдебни и изпълнителни дела, като делата са за: неизплатени СМР по договори за строителство, неизплатен наем по договор за наем и актове за начет от АДФИ.

Срещу предприятието са заведени 158 съдебни и изпълнителни дела, по които е длъжник. Делата, заведени срещу предприятието, са за: неизплатени доставки на материали и услуги, неизплатено възнаграждение по договор за краткотрайна услуга, неплатено обезщетение за неизползван отпуск, недовършени работи по сключени договори за строителство.

Общата стойност на претенциите по делата водени срещу предприятието е 3 326 хил.лв.

Претенциите на ДП "Строителство и възстановяване" към трети лица са в размер на 1 712 хил.лв.

Обезпечения и гаранции

- За обезпечаване на задължения към Националната агенция по приходите са предоставени недвижими имоти на стойност 10 720 хил.лв.
- За обезпечаване на задълженията по банкови кредити са учредени:
 - o договорни ипотeki върху недвижими имоти на стойност 249 хил.лв.
 - o особен залог по ЗОЗ на всички настоящи и бъдещи вземания на предприятието в размер от 100% до 200% от кредитния лимит;

По заведени срещу дружеството изпълнителни дела са учредени запор върху дружествен дял в дъщерно предприятие на стойност 10 хил.лв и запор върху парични наличности по разплащателни сметки на стойност 913 хил.лв.

27. Свързани лица и сделки със свързани лица

Свързани лица	Вид свързаност
ГУСВ Проект ЕООД	дъщерно предприятие
ГУСВ Център за професионално обучение ЕООД	дъщерно предприятие
ГУСВ Инвест ООД	дъщерно предприятие
Лагвема ООД	Под общ контрол чрез ключов управленски персонал
Атлетик хемус ЮЛНЦ	Под общ контрол чрез ключов управленски персонал
ЧЕК ПРОПЪРТИ ЕООД	Под общ контрол чрез ключов управленски персонал

Покупки от свързани лица

	2010	2009
	BGN'000	BGN'000
Покупка на услуги	4	121
Покупка на стоки		
Покупка на активи		
Общо	4	121

Осъществените сделки със свързани лица са покупко-продажби на стоки и услуги от дъщерни предприятия. Условиата, при които се извършват сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

Продажби към свързани лица

	2010	2009
	BGN'000	BGN'000
продажба на услуги	6	10
продажба на стоки		
продажба на активи		
Общо	6	10

Разчетите със свързани лица са оповестени в Приложения 6.1 и 10.1.

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение № 1.2.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват заплати и други краткосрочни доходи в размер на 73 хил.лв.(2010 г. – 76 х.лв.и 2009 г. - 139 хил. лв.).

28. Допълнителни оповестявания във връзка с регулаторни изисквания

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

Независим одитор на ДП СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ е „Дружество за одит и консултации“ ООД. Възнаграждението за независим одит на годишния финансов отчет и за прегледа на доклада за дейността е 35 хил. лв.

29. Събития след края на отчетния период.

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние в имущественото и финансово състояние на Предприятието.

До "Дружество за одит и консултации" ООД
1606 София, ул."Лайош Кошут" 33
Одитори на
ДП "Строителство и възстановяване"

Дата 29.03.2011г.

Изпращаме Ви настоящето представително писмо във връзка с одита, който извършвате на годишния финансов отчет на Държавно Предприятие "Строителство и възстановяване" към 31.12.2011 г., с цел да се изрази мнение дали счетоводния отчет представя вярно и честно имущественото и финансово състояние на предприятието .

В качеството на Главен директор и Главен счетоводител на ДП "Строителство и възстановяване" удостоверяваме пълното представяне в счетоводните отчети на финансовото състояние и на резултатите от стопанската дейност на предприятието.

Потвърждаваме, основавайки се на всичките си знания и убеждения, че:

- Ръководството и неговите служители са спазвали на законовите разпоредби, касаещи дейността на дружеството;
- Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители, играещи значителна роля в системата за вътрешен контрол, или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на финансовия отчет;
- Всички фактури и други документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в финансовия отчет;
- Финансовият отчет не съдържа съществени грешки, включително пропуски;
- Предприятието се е съобразявало с всички аспекти на договорите, които е сключило, и незачитането на които би се отразило съществено върху счетоводния отчет. Не е имало и случаи на несъобразяване с правната уредба, които биха имали съществено влияние върху финансовия отчет;
- Адекватността на прилагането на принципа на действащо предприятие при изготвянето на отчета ;
- Съществените предположения, използвани от нас при изготвянето на счетоводните приблизителни оценки, включително тези, оценявани по справедлива стойност, са разумни. Използваните методи и основни предположения са били последователно прилагани и водят до определянето на справедливата стойност подходяща за финансовото отчитане и оповестяване. Където е необходимо да се избират методи за оценка съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, ние избираме най-подходящите методи за даване на вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството. Изборът на използваните методи се основава на нашите познания и опит отнасящи се до минали и настоящи събития и също така на нашите предположения за съществуващите условия и действията, които очакваме да предприемем.

Потвърждаваме нашата отговорност за изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, както и за установяване и прилагане на адекватна система за вътрешен контрол, подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Всички активи, включени в отчета за финансовото състояние на предприятието към 31 декември 2011г. реално съществуват в наличност и са с достоверни стойности.

Не разполагаме с информация относно съществуването на бъдещи или предприети за реализация намерения, които биха променили съществено стойностния размер или класификацията на активите посочени в отчета за финансовото състояние.

Предприятието притежава пълни права върху всички активи, посочени в отчета за финансовото състояние и не са налице иски и тежести върху тях с изключение на оповестеното .

Считаме че отразените в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2011г. активи, може да се очаква да бъдат реализирани /възприети/ поне на балансовата стойност, по която са включени в отчета.

Не са направени необходимите провизии в съответствие с действащото законодателство.

Валутните активи и пасиви са оценени съгласно действащото законодателство.

Всички банкови сметки, на които предприятието е титуляр са декларирани съобразно действащите нормативни разпоредби. Предприятието не е разкривало банкови сметки в чужбина.

Всички реално съществуващи задължения на предприятието са включени в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2011г.

Не разполагаме с информация за наличие на бъдещи или предприети за реализация планове или намерения, които биха променили съществено стойностния размер или класификацията на пасивите, посочени в отчета за финансово състояние.

Условните вземания или задължения, произтичащи от съдебни дела, потенциални иски и други подобни към 31 декември 2011г са с неясен изход и не са начислени провизии за тях.

Всички задължения, произтичащи от данъчни и финансови проверки до датата на одобряване на годишния финансов отчет за публикуване са намерили отражение в отчета .

Формираният и оповестен финансов резултат на предприятието за одитирания период не е повлиян от сделки и операции с необичаен за предприятието характер, от обстоятелства от изключително или неповтарящо се естество или промени в счетоводната и финансова политика.

Потвърждаваме, че всички продажби, извършени през годината, са фактурирани и надлежно осчетоводени в приходите.

Потвърждаваме, че всички документи, отразяващи събития и сделки, свързани с финансовата 2011г. са поискани от насрещните контрагенти и са намерили отражение в годишния отчет за 2011г.

През отчетния период са извършваните сделки със свързани лица, които отговарят на обичайните пазарни условия.

Не са настъпили събития след датата на баланса, които са от съществено значение за имущественото и финансовото състояние на предприятието .

Данъчните декларации, справки и приложения за отчетния период са изготвени според приетото счетоводно и данъчно законодателство.

Въз основа на това ние смятаме, че:

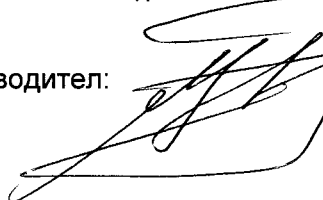
- Отчетът за всеобхватния доход дава достоверна картина, във всички съществени аспекти, относно дейността и финансовите резултати на дружеството към 31.12.2011г.
- Отчетът за финансовото състояние, заедно с приложенията към него, вярно отразяват във всички съществени аспекти активите и пасивите на предприятието към 31.12.2011г.

С уважение:

Главен директор:



Гл. Счетоводител:





О Т Ч Е Т ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ДЪРЖАВНО ПРЕДПРИЯТИЕ „СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ” КЪМ 31.12.2011 Г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ НА УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ № 4 ОТ 29.03.2012Г. г.

І. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1. Информация за предприятието

ДЪРЖАВНО ПРЕДПРИЯТИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ е юридическо лице, със седалище гр. София, кв. Лагера, бул. „Цар Борис III” № 54, образувано по реда на чл. 62, ал. 3 от Търговския закон, на основание Закона за преобразуване на Строителни войски, Войските на Министерството на транспорта и Войските на Комитета по пощи и далекосъобщения в държавни предприятия (обн. в ДВ, бр. 57, 2000 г.), разпореждане № 11 от 31.08.2000 г. на Министерски съвет и Заповеди № РД-02-14-1641 от 01.09.2000 г. и РД-02-14-1642 от 01.09.2000 г. на Министъра на Регионалното развитие и благоустройството.

ДП СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ е правопреемник на активите и пасивите на преобразуваното ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛНИТЕ ВОЙСКИ. Предприятието е регистрирано в Софийски градски съд под фирмено дело № 11044/2000 г. Предприятието е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 12.11.2008 г.

2. Собственост и управление

Предприятието е 100 % държавна собственост

Правата на собственост на държавата в предприятието се упражняват от Министъра на регионалното развитие и благоустройството. Дейността и структурата на Предприятието е регламентирана в Правилник за дейността и структурата на ДП СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ, ДВ бр. 103 от 25.11.2003 г, изм. и доп. в бр. 77 от 19.09.2006 г., бр. 52 от 29.06.2007 г. (отм., ДВ бр. 14 от 19.02.2010 г.), нов Правилник за дейността и структурата на ДП СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ, обн., ДВ, бр. 14 от 19.02.2010 г. За осъществяване на дейността на предприятието държавата му е предоставила за ползване и управление имущество – публична и частна държавна собственост.

Органи на управление и контрол :

1. Министърът на регионалното развитие и благоустройството

2. Управителен съвет

- Лазар Георгиев Шахпазов – председател на Управителния съвет
- Пламен Георгиев Конов – член на Управителния съвет
- Инж. Цветан Любенов Хаинов – член на Управителния съвет
- Главният директор- инж.Цветан Любенов Хаинов - назначен със Заповед на МРРБ № РД-02-14-1227/12.07.2010 г.

Предприятието се ръководи и представлява от главния директор.

3. Предмет на дейност

Основен предмет на дейност на ДП СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ:

- Проектантска, строителна, ремонтна и предприемаческа дейност, производство и търговия със строителни материали, конструкции, изделия и съоръжения;
- Организация и управление на хотелиерска дейност;
- Други услуги, свързани с предмета на дейността му.
- Предприятието осъществява предмета си на дейност по изпълнение на публични задачи:

3. Структура

Структурата на предприятието към 31.12.2011 г. е двустепенна – главно управление и строителни поделения .

Главното управление на предприятието осъществява административно, инженерно-техническо, финансово, материално и правно осигуряване на дейността на предприятието, като организира дейността си в направления, отдели и сектори.

Към 31.12.2011 г. предприятието има Главно управление и 6 строителни поделения и 3 почивни бази:

- Строително поделение със седалище София – Горубляне;
- Строително поделение със седалище Враца;
- Строително поделение със седалище Плевен;
- Строително поделение със седалище Варна;
- Строително поделение със седалище Стара Загора;
- Строително поделение със седалище Пловдив;
- комплекс „Княжево” (х-л „Шампион”; бизнес-център „Княжево”), София;
- хотелски комплекс „Хелиос – Гея” - гр. Приморско – Китен;
- хотел „Евридика СВ” - курортен комплекс Пампорово;

Средносписъчният състав на персонала в ДП „Строителство и възстановяване за през 2011 г. е 476 бр. работници и служители., при 721 бр. през 2010 г. или 245 бр. по малко. Списъчния състав към 31.12.2011 г. е 477 бр. Средно месечни brutни работни заплати на 1 лице от персонала по трудови правоотношения през 2011 г. е 645лв.

II. ПО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА БИЗНЕС ЗАДАЧИТЕ ЗА 2011 Г.

Получени са общо приходи от основната дейност на предприятието 19 999 х.лв. в това число : СМР – 4 051 х.лв.; приходи от продажба на строителна продукция – 7 595 х.лв.; приходи от продажба на продукция /бетонни изделия, арматура и др./ - 643 х.лв.; приходи от наеми 836 х.лв.; приходи от продажба на услуги - 1 239 х.лв. и приходи от продажба на имоти 2 661 х.лв. и други услуги – 2 974 х.лв. Общо реализираните приходи са в размер на 20 490 х.лв., включващи и 491 х.лв. финансови приходи, като разпределението по видове приходи е

строителното производство, - 19,77 %; приходи от продажба на продукция – 3,14 %; приходи от продажба на строителна продукция 37,07 %; приходи от наеми – 4,08 %; приходи от продажба на имоти – 12,99 %; други приходи – 22,95 %.

По подразделения изпълнението е както следва :

№	Подделение	2011 г.
I.	Подделение София	x
I.	Общо приходи	2612
а.	СМР	1420
б.	Приходи от продажба на продукция	266
в.	Приходи от продажба на услуги	13
в.	Други – в.т. 5 х.лв.наем	913
IV.	Подделение Плевен	1584
1.	Общо приходи	888
а.	СМР	320
б.	Приходи от продажба на имоти	99
в.	Приходи от продажба на продукция	20
в.	Приходи от продажба на услуги	356
г.	Други – в.т.ч 9 х.лв. от наем	192
V.	Подделение Варна	
1.	Общо приходи	764
а.	СМР	571
в.	Приходи от продажба на услуги	9
г.	Други – в.т.ч. 8 х.лв.продаж.на имоти	184
VII.	Подделение Стара Загора	
1.	Общо приходи	330
а.	СМР	
б.	Приходи от продажба на продукция	125
в.	Приходи от продажба на строит.обект	23
г.	Приходи от продажба на услуги	28
д.	Други – в.т.ч. 22 х.лв наем	154
VIII	Подделение Пловдив	
1.	Общо приходи	1604
а.	СМР	1220
б.	Приходи от продажба на продукция	144
в.	Приходи от продажба на услуги	128
г.	Други	112
XII	Подделение Враца	
1.	Общо приходи	885
а.	СМР	520
б.	Приходи от продажба на продукция	88
в.	Приходи от продажба на услуги	241
г.	Други	36
XIII	ДП "ГУ" - :	
1.	ДП "ГУ" Общо приходи	12916

а.	Приходи от продажба на имоти и др.	2554
б.	Наеми	800
в.	Приходи от продажба на строит.обект	7572
г.	Приходи от продажба на услуги	464
д.	Други	1526
IV.	ДП " СВ - Общо	
1.	Общо приходи	19999
а.	СМР	4051
б.	Приходи от продажба на продукция	643
в.	Приходи от продажба на строит.обект	7595
г.	Приходи от продажба на услуги	1239
д.	Приходи от продажба на имоти и др.	2661
Зе.	Наеми	836
ж.	Други	2974

III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВО – ИКОНОМИЧЕСКИ СЪСТОЯНИЕ И РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Анализ на финансовото състояние

Финансовото състояние може да се охарактеризира с пет взаимно свързани елемента: приходи, разходи, парични потоци, структура на дълга и състоянието на машините и съоръженията.

През настоящата финансова 2011 г. ДП “Строителство и възстановяване” реализира счетоводна загуба 5 484 х.лв. Резултата е получен при съпоставка на получените приходи с направените разходи през годината отчетени в Отчета за приходите и разходите , а именно :

след елиминирание на вътрешните обороти

Приходна част

I . Нетни приходи от стопанска дейност - 13 528 х.лв.

а / приходи от строителна СМР - 4 051 х.лв.

б / приходи от продажба на продукция - 643 х.лв.

в / приходи от продажба на услуги - 1 239 х.лв.

г / приходи от продажба на строителни обекто - 7 595 х.лв.

II. Други приходи - 6 471 х.лв.

а / приходи от продажба на имоти - 2 661 х.лв.

в / приходи от наеми - 836 х.лв.

г / други приходи - 2 974 х.лв.

Всичко приходи I и II - 19 999 х.лв.

III. Финансови приходи 491 х.лв.

Всичко приходи - 20 490 х.лв.

Разходна част

1. Намаление запаси от прод. и незав. производство - 5 494 х.лв.

I . Разходи по икономически елементи - 20 303 х.лв.

1 . Разходи за суровини и материали - 2 824 х.лв.

2 . Разходи за външни услуги - 5 207 х.лв.

3 . Разходи за персонала, в т.ч.:

а) разходи за възнаграждения - 4 273 х.лв.

б) разходи за осигуровки - 752 х.лв.

4 . Разходи за амортизации - 1 816 х.лв.

5 . Други разходи - 5 431 х.лв.

Всичко за група I : - 25 797 х.лв.

II. Финансови разходи - 177 х.лв.

Общо разходи : - 25 974 х.лв.

Счетоводна загуба:

- 5 484х.лв.

Големия негативен резултат се дължи главно на недостатъчно изпълнения обем СМР, поради липса на обекти и замръзено строителство в условията на криза, при относително постоянни разходи извършващи се от предприятието.

Реализираният резултат общо за ДП"Строителство и възстановяване" по поделения е както следва:

Поделение	Печалба	Загуба
СП Варна		337
СП Плевен		1 072
СП Стара Загора		1 093
СП Пловдив		1 105
СП София		944
СП Враца		710
Общо поделения		5 261
ГУ	0	223
Общо: ДП „ СВ „	0	5 484
Разходи за данъци от печалбата	208	
Общо: ДП „ СВ „	0	5 276

Данни по разделите на баланса.

АКТИВ

Раздел „ Дълготрайни / дългосрочни / активи

Дълготрайните активи са представени по справедливата цена на придобиване, намалени с натрупаните амортизации по линейния метод. Балансовата стойност на дълготрайните активи е в към 31.12.2011 г. са в размер на 29 478 х.лв.

Разпределени по дълготрайни материални активи се разделят на :

1. Земи и сгради	20 415 хил.лв.	80,14 %
2. Машини,производ.оборуд,апаратура и транс.ср-ва	4 948 хил.лв.	19,42 %
3. Други	111 хил.лв.	0,44 %

Б. Раздел „ Краткотрайни /краткосрочни / активи

Материални запаси : - 44 030 х.лв.

В.т.ч.

Суровини и материали – в размер на – 1 885 х.лв.

Продукция и стоки в размер на - 97 х.лв.

Незавършено производство в размер на – 32 681 х.лв.

Незавършеното производство е свързано с изграждащите се обекти и е свързано с бъдеща реализация.

Краткосрочни вземания

Общият размер на краткосрочните вземания са в размер на – 6 384 х.лв .

Активи за търгуване в размер на – 9 367 х.лв.

ПАСИВ

А. Собствен капитал

Общия размер на собствения капитал по баланса е 15 719 х.лв.

Б. Провизии и сходни задължения

Задълженията по провизии са от 2008 и 2009 г и са в размер на 685 х.лв.

В. Задължения

Общия размер на задълженията е в размер на 60 943 х.лв. в.т.ч. както следва :

Задължения по лизинги – 674 х.лв., като от тях 396 х.лв. са платими до края на 2012 г.

Задължения към финансови предприятия – 910, като от тях 345 х.лв. са платими през 2012 г.

Получени аванси – 31 505 х.лв., като срещу тях стои изпълнено строителство по предприемачески начин

Задължения към доставчици – 13 232 х.лв.

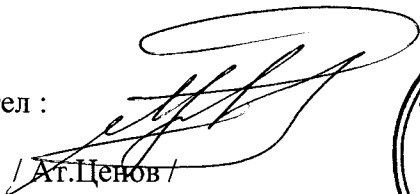
Задължения към персонала – 2 099 х.лв.

Задължение към осигурителни институти – 1 043 х.лв.

Данъчни задължения – 8 622 х.лв.

Други задължения – 2 858 х.лв.

Гл.счетоводител :


/ Ат.Ценов /



Изпълнителен директор :


/ Парашкев Кръстев /