

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за 2012 година

1. Корпоративна информация

Настоящият финансов отчет представя финансовото състояние, финансовите резултати и движението на паричните потоци на „Екострой” АД (дружеството-майка) и неговите дъщерни дружества, заедно наричани по-нататък Групата. Дружеството – майка е регистрирано като Акционерно дружество по фирмено дело № 1538 от 1995 г. и съдебно решение № 2095/01.09.1995 г. на Добрички окръжен съд и е със седалище и адрес на управление гр.Добрич, ул. „Стоил Войвода” №30.

1.1 Собственост и управление

Към 31 декември 2012 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството – майка е както следва:

„Албена” АД	-	67,00 %;
Михал Стоев	-	13,20 %.
Физически лица	-	<u>19,80 %.</u>
		<u>100,00 %</u>

„Екострой” АД има едностепенна система на управление със съвет на директорите в състав:

„Албена” АД, чрез пълномощника Веселин Николов;
Васил Малчев
Златан Златев

Групата се представлява и управлява от Николай Николов.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на Групата през 2012 година е свързан със строителни услуги, ремонт и поддържане на инженерната и техническата инфраструктура, ремонт на сграден фонд, транспортни услуги, търговия със строителни материали.

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Групата води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство, в частност на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети за приложение в България (НСФОМСП).

2.2. Мерна база и функционална валута

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. Данните във финансовия отчет и приложението към него са представени в хиляди лева.

2.3. Консолидация

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на Дружеството – майка и на дъщерните дружества към 31.12.2012 г., представени като едно цяло. Дъщерни дружества са тези, в които Дружеството – майка притежава пряко или косвено над 50 % участие в капитала, или в управлението на съответното дружество, поради което осъществява контрол. Финансовият отчет е изготвен като е приложен метода на пълната консолидация.

2.3.1. Към 31.12.2012 прякото участие на Групата в дъщерните дружества е както следва:

Наименование на дружеството	2012 г.	2011 г.
ДП Екострой - Измайл, Украйна	100 %	100 %
Екоинвест ЕООД	100 %	100 %

2.3.2. Всички дъщерни предприятия от икономическата група, в която е включено „Екострой” АД прилагат оповестените от предприятието – майка методи за оценка на активите и пасивите.

Консолидираният финансов отчет на Групата се съставя от „Албена” АД – к.к. Албена.

2.4. Принцип на действащо предприятие

Консолидираният Финансов отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че групата ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

2.5. Сравнителни данни

Групата представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне по-добра съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата 2012 година.

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на счетоводните стандарти изисква от ръководството на групата да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет.

Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет несъществено.

2.7. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути, използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари.

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 събитието.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се оценяват към 31 декември в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на баланса.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им, като се третират и представят като „финансови приходи“ или „финансови разходи“.

Най-значимите валутни курсове за дейността на групата към 31.12.2011 г. са както следва:

Чуждестранна валута	2012 г.	2011 г.
1 евро (фиксиран курс)	1.95583 лв.	1.95583 лв.
1 долар на САЩ	1.48360 лв.	1.51158 лв.

Валутата на представяне във финансовия отчет на групата също е българския лев. Всички позиции във финансовите отчети на групата, които имат различна функционална валута от валутата на представянето на групата, се преизчисляват във валутата на представянето. Всички курсови разлики от тези преизчисления се признават като компонент в капитала на групата.

Данните в консолидирания финансов отчет и приложението към него са представени в хиляди лева.

2.8. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност групата може да бъде изложена на различни финансови рискове, най-важните от които са : пазарен, кредитен риск, ликвиден риск и лихвено-обвързани парични потоци. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение.

Ликвидният риск е рискът, че групата би могла да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

През последните години върху икономиката сериозно влияние оказва световната финансова и кредитна криза, която постепенно ескалира и на практика прерасна във всеобхватна пазарна криза. Тя дава своите отражения във всички сектори и отрасли чрез забавяне на икономическия растеж, намаляване на приходите и сериозни проблеми в ликвидността. Това дава основание групата да продължи своята дейност в една трудна икономическа обстановка. Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране ще бъдат достатъчни за развитието на дейността и.

Управлението на финансовите рискове се осъществява текущо от ръководството на групата като се идентифицират, измерват и наблюдават, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружествата в групата.

28.1. Валутен риск

Дейността на дружеството не изложена на значим валутен риск. То извършва сделки с чуждестранни клиенти, които обичайно са деноминирани в български лева и/или в евро.

2.8.2. Лихвен риск

Групата използва банкови, търговски кредити и финансови лизинги, лихвените проценти по които съответстват на пазарните условия в страната. Ръководството не счита, че са налице значими условия за промяна в договорените лихвени проценти, които да доведат до допълнителни финансови рискове в резултат на ползваните кредити.

2.8.3. Ценови риск

Групата не е изложена на ценови риск, защото цените на услугите, които то предоставя са изцяло съобразени с пазарните условия.

2.8.4. Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност групата е изложена на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към нея.

Финансовите активи на са концентрирани в две групи: парични средства, вземания от свързани лица и други контрагенти.

Паричните средства в групата и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки с висока репутация и стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

Групата няма политика да продава с отсрочени плащания, освен поетите гаранции, които според конкретния договор варират от 5 до 10% от стойността на извършените СМР. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика.

2.8.5. Ликвиден риск

Ликвидният риск е 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 парични средства, добра способност за финансиране на стопанската си дейност.

2.9. Дефиниция и оценка на елементите на годишния финансов отчет

2.9.1. Дълготрайни материални активи

Възприетият стойностен праг на същественост, под който материалните активи, независимо че притежават характеристиките на дълготраен актив, се отчитат като текущ разход при придобиването им, е 500 лева.

Дълготрайните материални активи се отчитат първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановяемите данъци) и всички преки разходи. Преки са разходите, които са необходими за привеждане на актива в работно състояние в съответствие с предназначението му.

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

С последващите разходи, свързани с отделен материален дълготраен актив, се увеличава балансовата стойност на актива, когато е вероятно дружеството да има икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив, подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив, компонент на общия актив, който е бил обект на ремонт и реконструкция.

Разходите за текущ ремонт и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени.

Придобитите по финансов лизинг дълготрайни материални активи се отчитат по същия ред, по който се отчитат собствените дълготрайни материални активи.

Амортизируемата стойност на дълготрайните материални активи е равна на отчетната им стойност. Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод според предполагаемия им срок на годност.

Сроковете на годност се определят според периода, през който се предполага, че амортизируемите активи ще бъдат използвани от групата, като се взема предвид тяхното предполагаемо физическо износване и морално остаряване. Земята не се амортизира. Ръководството е определило следните годишни амортизационни норми по групи активи в проценти:

	2012 г.	2011 г.
Сгради	4 %	4 %
Съоръжения	4 %	4 %
Покритие на площадки	10 %	10 %
Машини и оборудване	30 %	30 %
Транспортни средства	25 %	25 %
Компютърна техника		

и видеосистеми	50 %	50 %
стопански инвентар	15 %	15 %

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в употреба. Начисляването на амортизацията се преустановява от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е изведен от употреба, независимо от причините за това.

В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности с цел да провери за наличието на индикации за преоценка и / или необходимост от промяна на амортизационните норми.

2.9.2. Нематериални активи

Нематериалните активи са представени в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им, намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

Нематериалните активи се амортизират по линейния метод според предполагаемия им срок на годност. Сроковете на годност се определят според периода, през който се предполага, че амортизируемите активи ще бъдат използвани от предприятието, като се взема предвид тяхното предполагаемо морално остаряване.

Ръководството е определило следните годишни амортизационни норми по групи активи в проценти:

	2012 г.	2011 г.
Права	15 %	15 %

В края на всеки отчетен период ръководството прави преглед на остатъчния полезен живот на нематериалните активи и на преносните им стойности с цел да провери за наличието на индикации за преоценка и / или необходимост от промяна на амортизационните норми.

2.9.3. Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по цена на придобиване, включваща покупната цена и всички разходи във връзка с придобиването им.

Оценката на потреблението им е извършвана по метода на средно-претеглената цена, определяна към края на всеки месец.

Разпределението на общо-производствените разходи между отделните дейности се извършва на база начислен фонд работна заплата.

2.9.4. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност.

Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това, или когато дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив за обезценки. Загубите от обезценки на вземания се включват в отчета за приходите и разходите към „други разходи“.

2.9.5. Парични средства еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти са краткосрочни финансови активи под формата на парични наличности и парични еквиваленти. Паричните наличности са налични в брой и депозити. Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2012 г.

2.9.6. Основен капитал

Основният капитал на групата е представен по неговата номинална стойност към деня на регистрирането му и съответства на актуалната ме регистрация в Търговския регистър към датата на настоящия консолидиран финансов отчет.

2.9.7. Резерви

Като резерви в консолидирания счетоводен баланс на групата са представени законови резерви, финансовите резултати, капитализирани от предходни години, както и резервите от преоценката на някои от дълготрайните материални активи до тяхната справедлива стойност.

2.9.8. Дългосрочните и краткосрочни задължения

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се представят по номинална стойност, която се приема за справедлива стойност на полученото, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси.

Заемите се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на баланса.

Търговските задължения са оценени по стойността на възникването им по оригиналните фактури, която се приема за справедлива стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще.

2.9.9. Лизинг

Финансов лизинг

Лизингополучател

Финансовият лизинг, при който се трансферира към групата съществената част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в счетоводни баланс като се представя като дълготрайни активи по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или по настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Определената в договора обща сума на наемните плащания към

лизингодателя се включва в счетоводния баланс като задължение по финансов лизинг. Лизинговите плащания се разделят на лихвени плащания и плащания по главницата.

Разликата между отчетната стойност на актива и общата сума на договорените наемни плащания се представя като финансов разход за бъдещи периоди. Като текущ финансов разход за периода се признава част от финансовия разход за бъдещи периоди, пропорционално на относителния дял на дължимите минимални лизингови плащания по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания.

Финансовият лизинг поражда амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за всеки отчетен период и се включват в отчета за приходите и разходите. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи е съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Постъпленията по оперативния лизинг се признават като други приходи в отчета за приходите и разходите на база линеен метод за периода на лизинга.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи за външни услуги в отчета за приходите и разходите на база линеен метод за периода на лизинга.

2.10. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинно и следствена връзка между тях. Приходите и разходите в чуждестранна валута са отчетени по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

2.10.1. Приходи от продажба на услуги и активи

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването и. Текущо приходите от строителни услуги се признават на база актове за извършени СМР и съответното им фактуриране.

При продажбите на активи приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на тези активи преминават в купувача.

2.10.2. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи и разходи в консолидирания отчет за приходите и

разходите се състоят от лихвени приходи и разходи, свързани с предоставени и получени заеми, както и такси и други преки разходи по кредити и издаване на гаранции и курсови разлики от валутни операции.

Финансовите приходи и разходи са представени в отчета за приходите и разходите диференцирано.

2.10.3. Разходи за бъдещи периоди

Разходите за бъдещи периоди са предплатени разходи и се признават в Консолидирания отчет за приходите и разходите в периода, за който се отнасят.

2.11. Данъчно облагане

Съгласно българското законодателство за 2012 г. търговските дружества се облагат с корпоративен данък в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2011 г. данъчната ставка също е била 10 %. За 2013 г. не е променена и остава 10 % върху облагаемата печалба.

2.12. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към собствениците му в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

Получените приходи от дивиденди се отразяват в консолидирания отчет за приходите и разходите като финансови приходи.

2.13. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет като свързани лица се представят акционерите; служителите на ръководни постове и членовете на управителните органи, и предприятията, контролирани от тях; предприятията, в които се упражнява контролно или значително влияние, както и тези, които упражняват контролно или значително влияние върху предприятието.

В рамките на нормалната стопанска дейност се осъществяват редица сделки със свързани лица. Подробна информация за операциите със свързани лица и разчетите с тях в края на годината са представени по-долу.