

ЕКОСТРОЙ АД

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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	7-48
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА	7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	9
3. ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	26
4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	27
5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	28
6. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	29
7. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	30
8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	31
9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	32
10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	32
11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ	33
12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	34
13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	35
14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	36
15. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ	36
16. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	38
17. ДРУГИ ДОХОДИ	38
18. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	38
19. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	40
20. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	40
21. РАЗХОДИ ЗА ДАНЫЦИ - ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЫЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	40
22. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	41
23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	43
24. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	46
25. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	48
26. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	48

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на ЕКОСТРОЙ АД към 31 декември 2019 година

	Приложение №	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	4 461	4 609
Нематериални активи	4	251	253
Инвестиционни имоти	5	329	320
Търговски и други вземания	8	28	28
Общо нетекущи активи		5 069	5 210
Текущи активи			
Материални запаси	6	125	214
Вземания от свързани предприятия	7	807	1063
Търговски и други вземания	8	59	42
Парични средства и парични еквиваленти	9	186	9
Общо текущи активи		1 177	1 328
ОБЩО АКТИВИ		6 246	6 538
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		65	65
Продължителни резерви		1 218	1 218
Резерви		1 694	1 684
Неразпределена печалба		2 360	2 455
Общо собствен капитал	10	5 337	5 422
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми и финансов лизинг	11	11	26
Провизии за задължения по планове за дефинирани доходи	15	52	56
Отсрочен данъчен пасив	21	315	295
Общо нетекущи пасиви		378	377
Текущи пасиви			
Задължения по заеми и финансов лизинг	11	14	78
Търговски и други задължения	12	202	287
Задължения към свързани предприятия	13	227	309
Задължения към персонала и за социално осигуряване	14	88	65
Общо текущи пасиви		531	739
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		6 246	6 538

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 48, представяват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 06.04.2020 година

Съставител:

(Здравка Ходирова Иванова)

Изпълнител:

(Вирека Каланкова Стоилова)

Регистриран одитор,
оповестен за одит:
Здравка Щрахова

Заверил съгласно Закона за независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" (ООД)

Управител:

Стефка Илиева



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2019 година

	Приложения №	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Приходи от продажби	16	2 413	4 832
Себестойност на продажбите	18	(2 126)	(4 388)
Брутна печалба		287	444
Други доходи	17	174	101
Общи и административни разходи	18	(283)	(464)
Печалба от оперативна дейност		178	81
Финансови разходи	20	(2)	(4)
Загуба от продажба на инвестиции в дъщерни дружества			(55)
Печалба преди облагане с данъци		176	22
Разходи за данъци	21	(22)	(9)
Нетна печалба за годината		154	13
ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
Курсови разлики от преизчисление на чуждестранни дейности			
<i>Компоненти на друг всеобхватен доход, които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби</i>			
Акционерски печалби и загуби по планове за дефинирани доходи		10	18
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		10	18
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		164	31

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 48, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 06.04.2020 година

Съставител:
(Здравка Тодорова Иванова)

Ръководител:
(Мирела Калиткова Стянова)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Здравка Щракова

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

Управител:
Стефка Илиева



**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ
 КАПИТАЛ**
 на ЕКОСТРОЙ АД
 за 2019 година

Преоценъчни резерви

Приложение №	Основен акционерен капитал	Преоценъчен резерв на имоти	Печалби/ загуби от оценка на финансови активи	Резерв от актюерски печалби и загуби	Резерв от пренесени в платбата на представяне	Резерв	Неразпределена печалба	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 31 декември 2017	65	1517	0	11	(92)	1471	3462	6434
МСФО 9							(724)	(724)
Разпределени дивиденди							(319)	(319)
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	-	18	-		13	31
Отписване на дъщерно дружество	-	(299)	-	-	92	184	23	-
Салдо към 31 декември 2018	65	1 218	0	29	-	1655	2 455	5 422
Разпределени дивиденди							(249)	(249)
Общ всеобхватен доход за годината				10			154	164
Салдо към 31 декември 2019	65	1 218	0	39	-	1655	2 360	5 337

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 48, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 06.04.2020 година

Съставител:
 (Здравка Тодорова Иванова)

Ръководител:
 (Мирела Казанкова Стоянова)

Регистриран одитор,
 отговорен за одита:
 Здравка Щракова

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

Управител:
 Стефка Илиева



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2019 година

	Приложения №	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		3 065	5 431
Плащания на доставчици		(1 613)	(3 940)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(856)	(1 093)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		(227)	(318)
Платени данъци върху печалбата		(12)	(17)
Платени лихви и такси по заеми за оборотни средства		(2)	(1)
Други постъпления/плащания, нето		(14)	(94)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		341	(32)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи		(12)	(24)
Инвестиции в дъщерни предприятия			159
Постъпления от продажба на дълготрайни активи		1	11
Получени дивиденди			-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(11)	146
Парични потоци от финансова дейност			
Погасяване на получени заеми		(65)	(5)
Плащане на дивиденди		(74)	(95)
Плащания по финансов лизинг		(14)	(15)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(153)	(115)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и парични еквиваленти		177	(1)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		9	10
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	186	9

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 48, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 06.04.2020 година

Съставител:

(Здравка Тодорова Иванова)

Ръководител:

(Мирела Калиткова Стоянова)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Здравка Щракова

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

Управител:

Стефка Илиева



ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2019 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА

Този консолидиран финансов отчет включва финансовите отчети на ЕКОСТРОЙ АД и на дъщерното му предприятие „АКТИВ СИП“ЕООД, заедно по-нататък наричани Групата.

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

1.1 Предмет на дейност

Дейността на групата през 2019 година включва операции и сделки по:

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

1.2 Собственост и управление:

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

Акционери	2019 година		2018 година	
	Брой акции	Относителен дял в проценти	Брой акции	Относителен дял в проценти
Албена АД	43389	67.0	43389	67.0
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.0	21371	33.0
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.2	8556	13.2
Свилен Давидов Данаилов	2983	4.6	2983	4.6
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.5	1608	2.5
Димитър Иванов Крайчев	779	1.2	779	1.2
Други физически лица	7445	11.5	7445	11.5
Общо	64760	100%	64760	100%

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

Албена АД, чрез представителя си Здравка Тодорова Иванова.

Недялка Петрова Великова-Демирева- председател

Светлана Костадинова Димова - член

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

Прокурист до 26.09.2019 г. е Велико Иванов Великов.

Прокурист от 29.09.2019г. е Мирела Калиникова Стоянова

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите за издаване на 13.04.2020 година.

Групата 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 2019 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 – Член до 05.07.2019 г.

Пламен Гочев Димитров – Член от 05.07.2019 г.

Ключов управленски персонал на крайно предприятие – майка:

Съвет на директорите:

Неделя Великова

Красимир Станев

Маргита Тодорова

Иван Калинков

Елена Атанасова

1.3 Структура на Групата:

В структурата на Групата 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 2019 година средно списъчния състав е 47 работници и служители (2018 г. – 56 работници и служители).

4 Основни показатели на стопанската среда

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Групата, за периода 2017 – 2019 година са представени в таблицата по –долу:

Показател	2017	2018	2019
БВП по текущи цени в млн. лева ¹	101043	71112*	85527*
Реален растеж на БВП	3.5%	3.1%*	3.7%*
Инфлация в края на годината	2,08%	2,1%*	1,7%*
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1,63	1,71	1,74

¹ Източник: НСИ, БНБ.

* Данните за 2019 са до 30.09.2019

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на консолидирано финансов отчет

Консолидираният финансов 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“ (МС), 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 2019 година и не са приети за по ранно прилагане от групата.

- 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-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт свързан с лизингите - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на единотипен 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. Групата е започнала първоначална оценка на потенциалния ефект върху неговите финансови отчети. Ръководството не очаква МСФО 16 Лизинг да има съществен ефект върху докладваните активи и пасиви.

- 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.

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

- Годишни подобрения, цикъл 2015-2017 г.- изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11

Съвместни предприятия – дава се разяснение за бизнес комбинация, постигната на етапи и оценка на предишни дялови участия; изменение на МСС 12 Данъци върху дохода – разяснява ефекта на дивидентите върху данъка върху дохода съгласно определението в МСФО 9 ; изменение на МСС 23 Разходи по заеми – внася допълнителни разяснения по отношение на разходи по заеми, допустими за капитализация.

- Изменение на МСС 19 Доходи на наети лица – разяснява признаването и оценяването на разходите за минал трудов стаж или печалбата/загубата за уреждане при изменение, свиване или уреждане на планове с дефинирани доходи.
- Изменение на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия – разяснява третиране на дългосрочни участия в асоциирани предприятия и съвместни предприятия”.

Консолидираният финансов 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.

Българските дружества от групата водят своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приемат като тяхна функционална и отчетна валута за представяне.

Данните в консолидирания финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго, като българският лев е приет за отчетна валута на представяне на Групата.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период – 2019 година. Предходен отчетен период – 2018 година.

Групата е възприела да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

Настоящият финансов отчет е консолидиран финансов отчет на Групата.

2.2. Консолидиран финансов отчет

Консолидираният годишен финансов отчет включва финансовият отчет на компанията- майка и финансовите отчети на нейните дъщерни предприятия, които са обединени „ред по ред” на база сходни позиции по активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи, като взаимните разчети и пера са елиминирани.

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. Групата има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси.

2.4. Сравнителни данни

Групата 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. Групата 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 пренатчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и
- прилагането със задна дата, пренатчислението 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 групата 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 групата 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 групата 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 преоценен 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 31.12.2019 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;
- повишение на стойността на инвестицията над дела в нетните активи на групата. 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 преценка на дълготрайните материални активи по справедлива стойност.

Обезценка на вземания

На всяка отчетна дата групата 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 групата 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 групата 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. Групата 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 Групата 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 15)

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 24*.

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 активи 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.

Групата 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 групата е прието преоценката на земята 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, групата прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – цена на придобиване, минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Увеличенията в балансовата стойност, произтичащи 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 предходното 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	2019 година	2018 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 Групата се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

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

Групата 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	2019 година	2018 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 д

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 продават. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и отчетната стойност на актива към датата на продажбата.

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

2.7.4. Материални запаси

Материалните запаси се представят по по-ниската стойност от отчетната им стойност и нетната им реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със

стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.

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

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

2.7.5. Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актива, 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

Групата признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Групата 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, Групата 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. Групата 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 Групата признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степеня, 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 Групата 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 групата е посло ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на Групата, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и Групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако групата 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 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.

Групата 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 Групата 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 Групата 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, групата 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 Групата прилага общ(тристепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване групата 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, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминването 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, чийто 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

Групата 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 Групата 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 групата 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 известни 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, дивидендите, 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 намаляване 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

Групата е извършила преглед и анализ относно влиянието на кредитния риск върху финансовите си инструменти и реши, 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 Групата 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 макроекономическите 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.

2.7.8. Парични средства и парични еквиваленти

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

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

2.7.9. Лихвени заеми

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

2.7.10. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към Групата о 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 стават дължими.

Оперативен лизинг

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

2.7.11. Обезценка

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

2.7.13. Провизии

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

2.7.14. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Групата 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 "Пенси", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", задължително държавно обществено осигуряване, за безработица и за здравно осигуряване през 2019 г. и 2018 г. възлиза на 32.3.% (разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 60/40) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в групата. През 2020 г. Общият процент се запазва 32.30%.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ" за 2019 г. в размер на 1.1% (за 2018 г. размерът е 1.1%).

Към Групата няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от Групата 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 Групата или на част от нея, съкращаване в шата, 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 (смысл. 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 групата;
- 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 персоналят 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 Групата 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 Групата 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 групата 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.

Групата 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 конкретен 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 групата в хода на изпълнение на договора.
- б) в резултат от дейността на групата 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

Групата 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 групата има право да получи и съответстваща на извършената дейност от групата 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 обикновено 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 групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от групата към тази дата.

Наемни приходи от инвестиционни имоти и други активи

Групата 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 обикновено са дължими към датата или близка до нея дата на удовлетворяване на задълженията за изпълнение и признаване на приходите.

Групата обикновено 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 Групата е страна имат обикновено първоначален очакван срок на изпълнение до една година. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Във връзка с това, групата 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 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.

2.7.16. Разходи

Оперативни разходи

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

Финансови разходи

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

2.7.17. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 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 отчетат 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 отчетат директно към съответния капиталов компонент или позиция.

2.7.18. Капитал и резерви

Групата майка 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 групата за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на групата 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, Групата е длъжна 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	Транспорти и средства	Стопански инвентар	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
	Земя	Сгради	Машини съоръжения оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2018 година						
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари 2018	3055	1683	1226	1123	22	7109
Сурсови разлики от преизчисление във залучката на представяне		22				22
То, пили		135	17	-		152
Отписани		(450)	(41)	(88)	-	(579)
Салдо към 31 декември	3055	1390	1202	1035	22	6704
Амортизация						
Салдо към 1 януари		183	938	956	13	2090
Изчислена за периода		54	57	56	2	169
Отписана		(46)	(39)	(79)	-	(164)
Салдо към 31 декември		191	956	933	15	2095
Преносна стойност						
на 1 януари	3055	1500	288	167	9	5019
на 31 декември	3055	1199	246	102	7	4609
2019 година						
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари 2019	3055	1390	1202	1035	22	6704
То, пили			9		1	10
Отписани			(9)	(10)		(19)
Салдо към 31 декември	3055	1390	1202	1025	23	6695
Амортизация						
Салдо към 1 януари		191	956	933	15	2095
Изчислена за периода		57	51	48	2	159

Отписана			(9)	(10)		(19)
Сaldo към 31 декември		248	998	970	19	2235
Преносна стойност						
на 1 януари	3055	1199	246	102	7	4609
на 31 декември	3055	1142	204	55	5	4461

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2019 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

Групата, по групи активи е както следва:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Машини, съоръжения, оборудване	799	793
Транспортни средства	873	872
Стопански инвентар	39	42

Към 31 декември няма учредени ипотeki върху имоти, машини и съоръжения на Групата:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Земн		653
Сгради		117

Оперативен лизинг

Групата 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 2 хил.лв. (2018 г. – 197 хил.лв.)

Групата отдава под наем площи, паркоместа, части от сгради. Договорите са едногодишни без опция за удължаване. Прходите за 2019 год. са в размер на 30 хил.лв. / 2018 год. – 17 хил.лв./

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програм ни продукти BGN'000	Други нематери ални активи BGN'000	Репутация BGN'000	Общо BGN'000
2018 година				
Отчетна стойност				
Сaldo към 1 януари	9	3	250	262
Постъпили		3	-	3
Отписани			-	-
Сaldo към 31 декември	9	6	250	265

Амортизация				
Салдо към 1 януари	9	3	-	12
Салдо към 31 декември	9	3	-	12
Преносна стойност				
на 1 януари	-		250	250
на 31 декември	-	3	250	253
2019 година				
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари	9	6	250	265
Салдо към 31 декември	9	6	250	265
Амортизация				
Салдо към 1 януари	9	3	-	12
Отписани		2	-	2
Салдо към 31 декември	9	5	-	12
Преносна стойност				
на 1 януари	-	3	250	253
на 31 декември	-	1	250	251

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

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Програмни продукти	10	9
Други	3	3

5.ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 1 януари 2018 година	284	33	317
Оценка до справедлива стойност, в т.ч.	3	-	3
увеличение	3	-	3
намаление			
Салдо към 31 декември 2018 година	287	33	320
Оценка до справедлива стойност, в т.ч.	12	(3)	9
увеличение	12	-	12
намаление	-	(3)	(3)
Салдо към 31 декември 2019 година	299	30	329

Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, които групата 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. (2018 г. – 4 хил.лв.).

6. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Незавършено строителство	1	29
Незавършено производство	4	2
Материали	73	121
Обезценка на МЗ	(5)	(6)
Материали нето	68	115
Продукция	36	53
Обезценка на продукция	(3)	(7)
Продукция нето	33	46
Стоки – строителни материали	19	22
Общо	125	214

Незавършено строителство по обекти:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Събаряне в ресторант Амения		8
Басейни и съблекални първо и второ ниво на хотел Добруджа		20
Ремонт вила 1 в комплекс Тихия кът	1	1
Общо	1	29

Материалите включват:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Основни материали	51	89
Горива	2	5
Спомагателни материали	15	21
Общо	68	115

Готовата продукция включва:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Плочи	3	9
Бордюри	7	10
Тревобетон	6	7
Пръстени	-	-
Пътни ивици	-	-
Тръби	1	3
Други	10	10
Бои и мазилки	6	7
Общо	33	46

Комисия от специалисти в Групата е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2019 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 2019 година материални запаси включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност и е извършена обезценка в размер на 7 хил. лева.

7. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Вземания по гаранции	552	395
Обезценка на вземане	(552)	(395)
Общо	0	0

Вземания по контрагенти:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Бялата лагуна ЕАД	552	395
Обезценка на вземане	(552)	(395)
Общо	0	0

ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	527	500
Обезценка на вземане по продажби	(20)	(108)
Вземания текущи от свързани лица	507	392
Вземания от клиенти по гаранции	408	946
Обезценка на вземане по гаранции	(108)	(275)
Вземания от гаранции текущи от свързани лица	300	671
Общо	807	1063

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	109	230	182	6	-	527
Гаранции	335	2	5	48	18	408
Общо	530	232	101	54	18	935

През 2019 година е извършено предоговаряне на падежите срокове на вземания по продажби на стойност 150 хил.лв. и вземания по гаранции 634 хил.лв. с падеж 2019 -2021 година.

През годината са погасени вземания от продажби от свързани лица чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 22 хил. лв.и задължения за дивидент в размер ма 168 хил.лв.

Вземания по контрагенти:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Бялата Лагуна АД	149	357
Приморско Клуб ЕАД		213
Еко Агро АД	41	60
Албена АД	612	811
Тихия кът АД	5	5
Общо	807	1446

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 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 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	5	20
Обезценка на вземания по продажби	(3)	(4)
Вземания текущи нето	2	16
Предплатени суми	4	8
Съдебни и присъдени вземания	3	4
Обезценка на несъбираеми вземания		(4)
Корпоративен данък за възстановяване	10	12
Вземания по предоставени гаранции	21	
Други	19	6
Общо:	59	42

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	3		-	-	-	3
Общо	3		-	-	-	3

През 2019 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на вземанията по продажби.

Предплатени суми:	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Предплатени суми за застраховки	4	8
Общо	4	8

През годината са погасени вземания от продажби чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 43 хил. лв.

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

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Салдо към 1 януари в т.ч.:	786	853

- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		49
- ефект от първоначално прилагжане на МСФО 9, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	786	804

Начислени

• По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	14	49
• По съдебни и присъдени вземания, 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	(113)	(78)
• По съдебни и присъдени вземания, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(4)	

Отписани

• По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		
• По съдебни и присъдени вземания, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		(38)

Сaldo 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	683	786

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

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Парични средства в брой	4	3
Парични средства в безсрочни депозити	182	6
Общо	186	9

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Основен акционерен капитал	65	65
Законови резерви	7	7
Допълнителни резерви	1 648	1 648
Преоценъчен резерв	1 218	1 218
Резерв от актюерски печалби и загуби	39	29
Неразпределена печалба	2 360	2 455
Общо	5 337	5 422

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 31.12.2019 г. (31.12.2018 г. – 7 хил.лв.), представляват 10 % от регистрирания капитал и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон и Устава на групата и не подлежат на разпределение между акционерите.

Допълнителни резерви

Допълнителните резерви са заделени от печалбите на групата и са на стойност 1 648 хил.лв (31.12.2018г. – 1648 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 неразмеселени печалби/загуби при отписване на активите. Преоценъчните резерви към 31.12.2019 год. са в размер на 1 218 хил.лв. / 2018 г. – 1 218 хил.лв./

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. Резерва от актюерски печалби и загуби към 31.12.2019 год. е в размер на 39 хил. лв. / 2018 г. – 29 хил.лв./

Неразмеселена печалба

Неразмеселената печалба включва печалба за текущия отчетен период 154 хил.лв., печалба от предходни отчетни периоди в размер на 2 206 хил.лв.

II. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	31 декември 2018 BGN'000	31 декември 2017 BGN'000
Задължения по банкови заеми		65
Задължения по финансов лизинг	25	39
Общо, в т.ч.:	25	104
- текущи	14	78
- не текущи	11	26

Финансов лизинг

Групата наема при условията на финансов лизинг автомобил Шкода Йети и валяк. Нетната преносна стойност на тези активи е в размер на 14 хил. лв., като същите са включени в състава на транспортните средства.

Разходи за лихви за 2019 година възлизат на 2 хил. лева, (2018 г. – 2 хил. лева).

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

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	14	15
От 1 до 2 години	10	15
От 2 до 5 години	2	11
Общо:	26	41
Очаквана сума на лихвата	(1)	(2)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	25	39
От тях:		
Текущи	14	13
Нетекущи	11	26

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

	Салдо на 31.12.2018	Парични промени		Промен с непаричен характер придобивания	Салдо на 31.12.2019
		постъпления	плащания		
Краткосрочни заеми	65	-	(65)	-	-
Лизингови пасиви	39		(16)	2	25
Общо пасиви от финансова дейност	104	-	(81)	2	25

12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	22	87
Задължения към доставчици по гаранции	130	178
Получени аванси за СМР	3	-
Данъчни задължения	34	12
Задължение за дивидент	10	5
Други задължения	3	5
Общо	202	287

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	18				4	22
Гаранции	27		16	22	65	130
Общо	45		16	22	69	152

През 2019 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задълженията по доставки.

Данъчни задължения:	31 декември 2018	31 декември 2018
---------------------	------------------	------------------

	BGN'000	BGN'000
Данък върху добавената стойност	24	3
Данък върху доходите на физическите лица	10	9
Общо	34	12

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

- По данък добавена стойност – до 30.09.2017 година
- Пълна данъчна ревизия – до 31.12.2017 година

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	47	44
Задължения по получени аванси	82	92
Задължения за дивиденди		75
Задължения по заем	57	57
Други задължения	41	41
Общо	227	309

Задължения за доставки по предприятия:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Албена АД	47	44
Общо	47	44

Получени аванси по предприятия:

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Албена АД	55	58
Бялагата Лагуна ЕАД	2	6
Интерскай	8	8
Приморско клуб ЕАД	2	5
МЦ Медика Албена АД	15	15
Общо	82	92

Задължения по заеми и дивиденди

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Албена тур ЕАД	57	57
Интерскай АД		75
Общо	57	132

Други задължения

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Албена АД	38	38
Интерскай АД	3	3
Общо	41	41

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Заплати за месец декември на текущата година	39	34
Депонирани възнаграждения		1
Парична гаранция	5	5
Задължения за социално осигуряване	19	17
Неизползвани отпуски	21	7
Социални осигуровки върху отпуските	4	1
Общо	88	65

15. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължения по планове за дефинирани доходи	52	56
Общо	52	56

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

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на групата за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2019 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 групата е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер.

	31 декември 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	56	72
Разходи за периода	6	11
Извършени плащания през периода		(9)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	(10)	(18)
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	52	56

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

Разходи за периода:	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Разход за лихви	1	1
Разход за текущ трудов стаж	5	10
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби	6	11

Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Актуерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(13)	(21)
Актуерски (печалби)/загуби, възникнали от промени във финансовите предположения	3	3
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	(10)	(18)

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

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Дисконтов процент	1,5%	2%
Очакван ръст на заплатите	2%	2%

- смъртност – по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2016 – 2018 година на НСИ са направени допълнителни модификации;

- темп на текучество – на база текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на групата през следващите две 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 актуерски 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 2019г
		BGN'000
Дисконтов процент	+ 0,25%	(2)
Дисконтов процент	- 0,25%	2
Текучество на персонала	+1%	(8)
Текучество на персонала	-1%	9
Възнаграждение	+1%	(8)
Възнаграждение	-1%	9
Таблица смъртност	+ 1 година	2
Таблица смъртност	- 1 година	(2)

16. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Строително-монтажни работи	2187	4417

Продажба на продукция	188	206
Производство на бетонови смеси		131
Производство на бетонови изделия	8	37
Приходи от продажба на стоки строителни материали	18	17
Услуги със строителна механизация и автотранспорт	12	16
Други услуги		8
Общо	2413	4832

17. ДРУГИ ДОХОДИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	9	3
- загуби от оценка до справедлива стойност	(3)	-
- печалби от оценка до справедлива стойност	12	3
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения	4	169
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения	-	153
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	4	16
Приходи от излишъци на материални запаси		4
Отписани задължения	108	44
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	30	17
Други	23	13
Общо	174	101

18. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Разходи за материали	955	1596
Разходи за външни услуги	408	1777
Разходи за персонала	910	1011
Разходи за амортизации	159	170
Други разходи	(63)	121
Балансова стойност на продадени стоки строителни материали	2	2
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	38	175
Общо	2409	4852

Включени в себестойност на продажбите	2018 BGN'000	2018 BGN'000
Амортизация	119	141
Разходи за персонала	663	760
Материали за СМР по обекти	251	878
Материали за производство	473	488
Горива, резервни части	184	172
Ел.енергия и вода	16	14
Други разходи за материали	7	12
Разходи за подизпълнители на СМР	234	1398
Транспортни услуги и услуги със строителна механизация	54	21
Абонаментно поддържане	1	3
Консултантски услуги		3

Текущ ремонт	14	35
Данък МПС и винетки	13	15
Местни данъци и такси	10	11
Застраховки	15	14
Охрана	18	18
Наем	2	197
Други разходи за услуги	4	5
Обезценка на продукция		18
Други разходи	8	6
Балансова стойност на продадени стоки и материали	2	2
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	38	175
Общо	2126	4 388

Включени в общи и административни разходи

2019
BGN'000 **2018**
BGN'000

Разходи за персонала	247	257
Амортизации	40	29
Материали за поддръжка и консумативи	16	19
Канцеларски материали	2	2
Ел.енергия и вода	4	5
Горива	5	6
Консултантски и правни услуги	6	14
Такси за текущо обслужване на банкови сметки	1	1
Местни данъци и такси	3	3
Съобщителни услуги	4	5
Застраховки	4	5
Поддръжка и ремонт	18	23
Други разходи външни услуги	4	3
Командировки	1	2
Разходи за обезценка – възстановени	(117)	(78)
Начислена обезценка	14	49
Отписани вземания	20	109
Обезщетения и неустойки	7	3
Липси и брак		10
Други разходи	4	3
	283	464

19. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

2019
BGN'000 **2018**
BGN'000

Заплати на персонала (без управленския)	674	765
Възнаграждения на управленския персонал	55	59
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	146	162
Обезщетения при пенсиониране – начислени (освободени)	6	11

Начислени суми за неизползвани отпуски	21	6
Начислени суми за осигуровки върху отпуски	4	1
Граждански договори	4	7
Общо	910	1011

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 2019 година.

20. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Разходи за лихви по договори за финансов лизинг	2	2
Разходи за лихви по заеми		1
Разходи за банкови такси по заеми		1
Общо	2	4

21. 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	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	22	46
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	(2)	(5)
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(20)	(3)
Корекция свързана с обратно проявление от минал период		(1)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	(22)	(9)

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Счетоводна печалба/загуба за годината	22	91
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2018 г.: 10%)	(2)	(9)
Свързани със данъчно непризнати суми	(20)	-
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	(22)	(9)

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби 2019	временна разлика	данък
	31.12.2019	31.12.2019		31.12.2018	31.12.2018

	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Провизии за пенсиониране	(52)	5	(4)	(85)	9
Доходи на физически лица	(4)			(5)	-
Начисления за персонал	(25)	3	2	(8)	1
Обезценка на активи-Вземане	(683)	68	(11)	(786)	79
Обезценка на активи МЗ	(10)	1	(1)	(13)	2
Данъчни загуби	(216)	22	(13)	(346)	35
Общо	(990)	99	(27)	(1243)	126
Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	Данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	временна разлика	данък
	31.12.2019	31.12.2019	2019	31.12.2018	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	3825	(383)	6	3895	(389)
Преоценъчни резерви	1065	(106)		1065	(106)
Инвестиционни имоти, в т.ч.	320	(31)	1	320	(32)
Преоценъчни резерви	222	(22)		222	(22)
Общо	4145	(414)	7	4215	(421)
Отсрочени данъци – нето	3155	(315)	(20)	2972	(295)

22. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за Групата за 2019 и 2018 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
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
Екоагро АД	Под общ контрол
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, Анжер, Швейцария	Под общ контрол
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД	Под общ контрол
Албена Автотранс АД	Под общ контрол
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Медицински център Медикс България ООД	Асоциирано предприятие на предприятието – майка до 04.10.2018
Алфа консулт 2000 ЕООД	Под общ контрол
Ахтопол ризорт ЕАД	Под общ контрол
България – 29 АД	Под общ контрол – до 09.12.2019 г.
Идис АД	Под общ контрол
Соколец Боровец АД	Под общ контрол – до 03.10.2018 г.
Хемус Турист АД	Под общ контрол
Бряст Д АД	Асоциирано предприятие на предприятието – майка

Дружества под контрола на ключов управленски персонал на предприятието – майка са: „Ен Джи А“ АД, „Ел Джи Ар Консулт“ ООД, „Меднамикс груп“ ООД, „Дарик Радио“ АД, „Дарик Холдинг“ АД, „Рекламна Агенция Дарик (Рад)“ ЕООД, „Дарик Скай“ ЕООД, „Дарик Академия“ ЕООД, „Дарик 90 София“ ЕООД, „Цитадела“ ЕООД, Ейч Ар Кепитал“ АД, Свимар ООД, ТК – ХОЛД АД, Сдружение КНСБ.

Осъществени са следните сделки:

Продажби на свързани лица	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Бялата лагуна АД	432	2062
Албена АД	1381	2046
Приморско Клуб ЕАД	3	40
Тихия кът АД	5	-
Еко агро АД	1	28
Интерскай АД		1
Общо	1822	4 177

Видове продажби на свързани лица	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Предоставени услуги -СМР	1807	4162
Продажба на материални запаси		8
Продажба на продукция	11	-
Услуги	4	7
Общо	1822	4 177

Доставки от свързани лица	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Албена АД	18	22
Бряст Д АД	2	1
Общо	20	23

Видове доставки от свързани лица	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Доставка на услуги	18	18
Доставка на материали	2	5
Общо	20	23

Получени аванси	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Бялагата Лагуна ЕАД	2	41
Интерскай АД	8	8
Приморско клуб ЕАД	2	7
МЦ Медика Албена АД	15	15
Албена АД	55	61
Общо	82	132

Ключов управленски персонал

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

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Прокурист и Съвет на директорите	55	59
Общо	55	59

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

23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена 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 групата. 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 групата, 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 Групата при осъществяване на търговските и операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Групата не е изложена 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 Групата към валутния риск.

	в USD	в EUR	в български лева	Общо
31 декември 2018	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи				
Финансови активи оценявани по амортизирана стойност			884	884
			884	884
Финансови пасиви				
Финансови пасиви оценявани по			310	310

амортизирана стойност

			310	310
31 декември 2018	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>				
Финансови активи	оценявани	по		
амортизирана стойност			1116	1116
			1116	1116
<i>Финансови пасиви</i>				
Финансови пасиви	оценявани	по		
амортизирана стойност			470	470
			470	470

Ценови риск

Групата е изложена 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. Групата 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 групата 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 групата 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 Групата 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, групата е възприело политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България с висока репутация и доказан стабилитет.

Групата 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 труднотържувани 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 групата 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. Групата 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 Групата няма значителни лихвоносни активи. Наличиностите по безсрочни депозити и банкови сметки се отнасят 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 третиранни като финансови активи с променлив лихвен процент. Групата 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 групата към лихвения риск:

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

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Групата 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.

Групата текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. Характерното за него е, че то финансира дейността си основно от собствените си генерирани печалби.

Групата 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 :

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:	25	104
Задължения към финансови институции	25	104

парични средства и парични еквиваленти	186	9
Нетен дългов капитал	161	95
Общо собствен капитал	5337	5422
Общо капитал	5498	5517
Съотношение на задлъжнялост	3%	2%

24. 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.

Групата 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 групата 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, групата 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 групата финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

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

Последната оценка до справедлива стойност (*Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности*) на сградите, отчитани в състава на ИМС е отчетена към 31.12.2015 година на база на оценката, извършена от лицензирани оценители Янка Димитрова и Стефка Мавродиева със Сертификати № 100100263 от 14.12.2009г. и № 700100002 от 14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България. Използваните оценъчни подходи и методи при оценката са: Метод на възстановителната (вещната) стойност /с тежест 40%/ на база публикувани в специализирани издания и наричани 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 31.12.2019 година на база на оценката, извършена от лицензирани оценители Янка Димитрова и Стефка Мавродиева със Сертификати № 100100263 от 14.12.2009г. и № 700100002 от 14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България. Използваните оценъчни подходи и методи при оценката са:

- За земеделски земи – Метод на пазарните аналози с тежест 75%, като е извършено сравнение на извършени и оферирани 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 наричани 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.

25. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Предоставени обезпечения

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

Съдебни спорове

Групата е завела съдебно дело срещу свой длъжник за вземания от наем, като стойността на иска е на стойност 3 хил. лв.

Срещу Групата няма заведени съдебни искове.

26. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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

27. ДЕЙСТВИТЕЛНИ И ПОТЕНЦИАЛНИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ НА COVID – 19

На 11.03.2020 г. Световната Здравна организация обяви пандемия от корона вирус (Covid -19), а на 13.03.2020 г. българското правителство обяви извънредно положение в страната. Негативните ефекти на COVID-19 върху строителната индустрия нарастват с всеки изминал ден, заради обявеното извънредно положение. Ефектите от пандемията в световен мащаб, включително масовите карантини и ограниченията за пътуване, тласкат световната икономика към тежка глобална рецесия, която би навредила на строителния сектор.

Ръководството на групата внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията върху дейността на групата и предприема мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на групата:

- преразглеждане на бизнес плановете и разработване на стратегии за дейността при различни сценарии за броя на нощувки;
- временно спиране на инвестиционната програма;
- комуникация с банките кредитори и анализ на възможностите за преразглеждане на погасителните планове и лихвените нива по банкови кредити;
- анализ на възможностите за кандидатстване по програмата 60-40, предложена в Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на НС от 13.03.2020 г. при запазване персонала на групата;
- ангажираност за осигуряване на безопасна и чиста среда за персонала въз основа на препоръките на органите на общественото здравеопазване, медицинските специалисти и правителството.

Ръководството на групата счита, че независимо от очаквания спад на приходите спрямо предходната година групата ще има възможност да обезпечи достатъчен ликвиден ресурс за посрещане на задълженията си чрез намаляване на разходите, редуциране на възнагражденията на персонала, неизплащане на дивиденди, кратисни периоди по банкови кредити, неизвършване на инвестиционни разходи и др. Групата очаква да понесе значителни загуби от пандемията Covid -19 като точният размер не може да се установи на настоящия етап.

Консолидиран Доклад за дейността на "Екострой" АД през 2019 година

I. Правен статут

Дружеството майка „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, външноикономическа дейност и др.

Основни акционери на Дружеството към 31.12.2019г. 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
Данаил Енев Данаилов	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

Дъщерните предприятия, страните в които са регистрирани и процента на собственост в тези предприятия са както следва:

Предприятие	страна	Процент на участие
Актив сип ЕООД	България	100

Датата на придобиване и предмета на дейност на дъщерните предприятия е както следва:

„Актив сип“ ЕООД е учредено през 2000 г., с предмет на дейност – производство и търговия със строителни смеси, бетонови изделия, бои, грундове и др. Регистрирания капитал на дружеството е 10 хиляди лв., разпределени в 100 дяла по 100 лв. всеки.

Дейността на Групата през 2019 година включва операции и сделки по:

- Строителство
- Ремонт и поддържане на инженерна и техническа инфраструктура
- Производство на бетонови смеси, асфалт, бетонови изделия, бои и грундове

- Продажба на стоки строителни материали
- Извършване на транспортни услуги и други услуги

Органи на управление на Предприятието майка са Общо събрание на Акционерите и Съвет на Директорите.

Съветът на директорите се състои от:

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

Албена АД, чрез представителя си Здравка Тодорова Иванова,

Недялка Петрова Великова- председател,

Светлана Костадинова Димова – член.

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

Прокурист до 26.09.2019 г. е Велико Иванов Великов.

Прокурист от 29.09.2019г. е Мирела Калинкова Стоянова

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

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

- През 2019 година "Екострой" АД не е предобивало собствени акции чрез обратно изкупуване.
- През изминалата 2019 година членовете на Съвета на директорите на Дружеството са получили възнаграждения в размер на обща стойност 15 хил.лева.
- Недялка Петрова Великова участва в търговско дружество като неограничено отговорен съдружник в "АВА" ЕООД. Здравка Тодорова Иванова и Светлана Костадинова Димова не претежават 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: "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 Икономическата групата

1. Приходите от обичайната дейност на групата към края на 2019 г. са 2 413 хил. лв. и са формирани както следва:

ЕКОСТРОЙ АД

Приходи от обичайната дейност	2019 отчет хил.лева	% на отн. дял 2017	2018 отчет хил.лева	% на отн. дял 2016
СМР	2 187	90.63	4417	91.41
Продажба на бои и строит. смеси	188	7.79	206	4.26
Бетонов възел			131	2.71
Бетонови изделия	8	0.33	37	0.77
Строителна борса	18	0.74	17	0.35
Други приходи	12	0.50	24	0.50
Общо	2 413	100	4 832	100.00

За сравнение приходите през предходната 2018 година са 4 832 хил. лева. *Намалението на приходите от оперативната дейност за 2019 год. е с 2 419 хил. лева.*

Приходите от извършени СМР за Албена АД и свързаните с нея дружества през 2019 г. са в размер на 1807 хил. лева, или това са 83% от всички приходи от СМР на дружеството. За сравнение през предходната 2018г. приходите от СМР за Албена АД и свързаните с нея дружества са 4162 хил. лева, или 94% от приходите от СМР на фирмата.

Строителните обекти, по които се работи към края на 2019г., не са актувани и за тях има отчетени разходи, оставащи в незавършено производство са както следва:

	(хил.лв)	
Ремонт на вила 1 в Тихия кът		1
Всичко:		1

2. Разходи за обичайната дейност на Икономическата групата

Структурата на разходите за дейността на Икономическата групата е представена в следния вид:

№	Наименование на разходите	Текущ период		Предходен период	
		Стойност	%	Стойност	%
1	Разходи за материали	955	39,64	1596	32,89
2	Разходи за външни услуги	408	16,94	1777	36,62
3	Разходи за амортизации	159	6,60	170	3.50
4	Разходи за персонала	910	37,78	1 011	20.84
6	Други разходи	(63)	(2,62)	121	2.49
7	Балансова стойност на продад. активи	2	0,08	2	0,05
8	Намаление на незавършеното производство и запасите от продукция	38	1,58	175	3.61
	ОБЩО РАЗХОДИ	2409	100%	4 852	100%

В общата структура на разходите има намаление на относителния дял на разходите за външни услуги с 19.68 %, и увеличение на разходите за материали с 6.75%. Относителният дял на разходите за възнаграждения през отчетната година спрямо предходната се е увеличил с 16.94%. Това се дължи на по-големия обем СМР извършван със собствени сили и по-малко възложен към подизпълнители.

Други разходи в размер на (63) хил.лв. се формират от разходи в размер на 54 хил.лв. и реинтегрирани обезценки в размер на (117) хил.лв.

2.1. Разходите за материали през текущата година са на обща стойност **955** хил.лв. и са намалели с 641 хил. лв. спрямо 2018 г.

Най-голям дял в разходите за материали имат разходите за материали за производство и асфалтова база в размер на 473хил.лева, разходите за материали за обекти – СМР в размер на 251 хил. лева и разходите за гориво, смазочни материали и резервни части в размер на 184 хил.лв.

2.2. Разходите за външни услуги през настоящата година са на обща стойност **408 хил. лева** при **1777 хил. лева** за 2018 година, намалението им е с 1369 хил. лева.

Най-голям дял в разходите за външни услуги имат разходите за външни услуги за СМР за подизпълнители по обекти. През 2019 г. са отчетени такива разходи в размер на 234 хил. лева като те са намалели с 1164 хил. лева в сравнение с 2018г.

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

2.3. Разходите за възнаграждения и осигуровки са в размер на **910** хил. лева, в т.ч. начислени 150 хил. лева социални осигуровки и надбавки. Възнагражденията през 2018г. са в размер на 848 хил. лева, а разходите за осигуровки са 163 хил. лева.

Разходите за възнаграждения се разпределят както следва:

Видове възнаграждения:	2019г.	2018г.	2017г.
Начислени възнаграждения за работници и служители	674	765	882
Възнаграждения по договор за управление	40	44	36
Начислени възнаграждения СД	15	15	13
Провизии за неизп. отп., акт. Оц., гр. Договори и обезщетения	31	24	67
Общо	760	848	998

Средносписъчния състав на групата за 2019 г. е 47 души, а средномесечната работна заплата е 1195 лева. Средносписъчния състав на групата за 2018г. е 56 души, а средномесечната работна заплата е 1138 лева.

2.4.Разходите за амортизации са в размер на **159** хил. лева. Спрямо 2018 г. има намаление на тези разходи с 11 хил. лева.

2.5.Суми с корективен характер

2.5.1) Балансова стойност на продадените активи . Формираната през 2019 година балансова стойност на продадените активи е 2 хил.лева, която произлиза от продажба на стоки в размер на 2 хил.лева . Формираните през 2018г. разходи са размер на 2 хил. Лева от продажба на стоки

2.6. Други разходи

Формирани са основно от разходи за отписани вземания, обезценки- началени/възстановени, представителни разходи и съпътстващи ги данъци.

2.7. Финансовите разходи са на обща стойност 2 хил. лева и представляват разходи за лихви по кредит и банкови такси. Намалението е с 2 хил.лева, спрямо 2018 година.

III. Финансов резултат от оперативната дейност

Финансовият резултат от оперативната дейност на групата за 2019 г. преди облагане с данъци е консолидирана печалба в размер на 176 хил. лева., а нетната консолидирана печалба за годината е 154 хил. лева. През 2018 година е отчетена консолидирана нетна печалба в размер на 13 хил. лева.

№	ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ В ХИЛ.ЛВ	2019г.	2018г.
1	Приходи от продажби	2413	4832
	Строително монтажни работи	2187	4417
	Продажба на продукция	188	206
	Производство на бетонови смеси		131
	Производство на бетонови изделия	8	37
	Приходи от продажба на стоки строителни материали	18	17
	Услуги със строителна механизация и автотранспорт	12	16
	Други услуги		8
2	Други приходи	174	101
3	ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	2587	4 933
4	ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(2409)	(4911)
5	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	176	22
6	РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ	(22)	(9)
7	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ СЛЕД ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	154	13
8	СУМА НА АКТИВИТЕ	6246	6538
9	СОБСТВЕН КАПИТАЛ	5337	5422
10	РЕНТАБИЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА 5/1	7.29	0.46
11	ЧИСТА РЕНТАБИЛНОСТ 7/1	6.38	0.27
12	РЕНТАБИЛНОСТ НА РАЗХОДИТЕ 5/4	7.30	0.45

IV. СИСТЕМАТИЧНИ И НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Осъществявайки дейността си всяка Икономическа групата е изложена 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 Групата.

Валутен риск

Групата не е изложена 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

Групата е изложена 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. Групата 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 Групата прилага основно подход на оптимизиране на разходите и такава 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 групата 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.

Групата 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 групата 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. Групата 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 групата 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 третиранни като финансови активи с променлив лихвен процент. Групата 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.

“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 • търговия със строителни материали • автотранспорт
Клиенти	• Албена АД • Пътно строителство АД • Бялата лагуна ЕАД • Община Добричка
Пазарен обхват	Обхватът на пазара включва: • Корпоративни клиенти • Разпоредители с бюджетни средства • Поддържане на изградена търговска мрежа
Производствени мощности:	• Асфалтосмесител ДС-117 • Машина за бетонови елементи EKONOMIK 400 D • Пътностроителни машини за строителство, ремонт и поддържане на пътища, улици и летища • Автотранспорт

2. Стратегии:

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

3. Фирмени политики

Продуктова политика

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

Пласментна политика

- Преки канали за реализация;

- Резервационна система;
- Присъствие на потребителски и индустриален сегмент.

Ценова политика

- Следящи конкуренцията цени;
- Използване на "Пазарно-ориентиран метод на ценообразуване";
- Принцип на ценови отстъпки;
- Преференциални цени за контрагенти с дългосрочна договореност;
- Система на отстъпки за количества.

Рекламна политика

- Рекламен бюджет обвързан с реализираните приходи.
- Рекламен канал на принципа на снежната топка, т.е. клиент = доволен клиент = двама клиенти.

Договорна политика

- Дългосрочно договаряне с клиенти;
- Дългосрочно договаряне с доставчици;
- Договорни отношения с постоянните клиенти;

Кадрова политика

- Поддържане на оптимална структура на персонала в зависимост от дейността на дружеството;
- Принцип на съвместяване на длъжности;

Социална политика

- Насърчаване на социалния статус на работещите в дружеството;
- Подобряване условията на труд;
- Стимулираща система за производствения персонал;

Фирмена култура

- Лоялност към продукта, клиента и фирмата.

Екологична политика

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

Инвестиционна политика

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

ДЕЙСТВИТЕЛНИ И ПОТЕНЦИАЛНИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ НА COVID – 19

-
- На 11.03.2020 г. Световната Здравна организация обяви пандемия от корона вирус (Covid -19), а на 13.03.2020 г. българското правителство обяви извънредно положение в страната. Негативните ефекти на COVID-19 върху строителната индустрия нарастват с всеки изминал ден, заради обявеното извънредно положение. Ефектите от пандемията в световен мащаб,

включително масовите карантини и ограниченията за пътуване, тласкат световната икономика към тежка глобална рецесия, която би навредила на строителния сектор.

- Ръководството на групата внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията върху дейността на групата и предприема мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на групата;
- преразглеждане на бизнес плановете и разработване на стратегии за дейността при различни сценарии за броя на нощувки;
- временно спиране на инвестиционната програма;
- комуникация с банките кредитори и анализ на възможностите за преразглеждане на погасителните планове и лихвените нива по банкови кредити;
- анализ на възможностите за кандидатстване по програмата 60-40, предложена в Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на НС от 13.03.2020 г. при запазване персонала на групата;
- ангажираност за осигуряване на безопасна и чиста среда за персонала въз основа на препоръките на органите на общественото здравеопазване, медицинските специалисти и правителството.
- Ръководството на групата счита, че независимо от очаквания спад на приходите спрямо предходната година групата ще има възможност да обезпечи достатъчен ликвиден ресурс за посрещане на задълженията си чрез намаляване на разходите, редуциране на възнагражденията на персонала, неизплащане на дивиденди, гратисни периоди по банкови кредити, неизвършване на инвестиционни разходи и др. Групата очаква да понесе значителни загуби от пандемията Covid -19 като точният размер не може да се установи на настоящия етап.

06.04.2020 г.



Мирела Калинкова Стоянова

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА „ЕКОСТРОЙ“ АД

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на „ЕКОСТРОЙ“ АД („Предприятие - майка“) и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществени счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2019 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните ѝ паричните 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 консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) 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 консолидирания финансов 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 квалифицирано мнение.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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 консолидирания доклад 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 консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет .
- б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран 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 консолидираните финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата 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 Групата или да преустанови дейността на Групата, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов 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 консолидиран 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 в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или

Дружество за одит и консултации ООД

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

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 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 Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигахме 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 Групата 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 в консолидирания финансов 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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
Здравка Щракова

ул. „Лайош Кошут“ 33
гр. София 1606, България

16 април 2020 година

