

**ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И
ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД**

*ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР*

Март 2013, София
Този отчет съдържа 42 страници

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

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО МИНИСТЕРСТВОТО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА НА
ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД

Доклад върху индивидуалния финансов отчет

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД, приложен от страница 1 до страница 42, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2012 г., отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за индивидуалния финансов отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети за приложение от Комисията на Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството по негова преценка определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този индивидуален финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени



неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска, одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас квалифицирано мнение.

База за изразяване на квалифицирано мнение

1. Както е посочено в приложение 3 към годишния финансов отчет, в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2012 г. са отчетени имоти, машини и съоръжения на обща стойност 168 423 хил.лв. и към 31 декември 2011 г. за 34 796 хил.лв. Имотите, придобити от дружеството в резултат на преобразуването от ДП Строителство и възстановяване в Главно управление строителство и възстановяване ЕАД, са отчетени по данъчната им оценка, завишена с коефициент 1.4, на основание чл.92, ал.1 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, която към датата на преобразуването е в размер на 175 995 хил.лв.

Към 31 декември 2012 г. и към 31 декември 2011 г. не е извършен преглед за обезценка на имотите, машините и съоръженията в съответствие с изискванията на МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* и МСС 36 *Обезценка на активи*.

В състава на имотите, машините и съоръженията в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2012 г. са включени имоти с неуреден и неясен статут в размер на 2 914 хил.лв.

В резултат на тези отклонения, ние не бяхме в състояние да се убедим в достатъчна



степен на сигурност, включително чрез прилагане на алтернативни одиторски процедури, относно съществуването на имоти с обща стойност 2 914 хил.лв. и оценката на имотите, машините и съоръженията в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2012 г. и към 31 декември 2011 г., и съответно стойността на текущия и отсрочен данък към тези дати.

2. Както е посочено в приложение 7 към годишния финансов отчет, в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2012 г. са отчетени материални запаси на обща стойност 23 409 хил.лв., включващи незавършено производство за 20 926 хил.лв., материали за 1 694 хил.лв., готова продукция за 788 хил.лв. и стоки за 1 хил.лв. Поради липса на ясен и последователен подход и метод за признаване на приходите и разходите в предходни отчетни периоди по договорите и споразуменията за строителство на недвижими имоти и извършването на строителни услуги в съответствие с МСС 11 *Договори за строителство*, МСС 18 *Приходи* и КРМСФО Разяснение 15 *Споразумения за строителство на недвижим имот*, наличието на незавършени строителни обекти, които са в застои и са с просрочен пусков срок над 24 месеца, на обща стойност към 31 декември 2012 г. за 19 532 хил.лв. и към 31 декември 2011 г. за 29 783 хил.лв., наличието на дълготрайни материални активи, посочени в състава на материалите на обща стойност към 31 декември 2012 г. за 242 хил.лв. и към 31 декември 2011 г. за 480 хил.лв., както и материали с ниска обращаемост и залежали материали на обща стойност към 31 декември 2012 г. за 859 хил.лв. и към 31 декември 2011 г. за 1 414 хил. лв., ние не бяхме в състояние да се убедим в разумна степен на сигурност относно съществуването, оценката и пълнотата на представената информация за наличните материални запаси, както и произтичащите ефекти върху отчетените приходи от продажби и върху финансовия резултат за 2012 г. и за 2011 г. и в това дали отчетната им стойност към 31 декември 2012 г. и към 31 декември 2011 г. не надвишава тяхната нетна реализуема стойност, включително чрез прилагането на алтернативни одиторски процедури.
3. Както е посочено в приложение 6 към годишния финансов отчет, предприятието отчита краткосрочни търговски и други вземания на обща стойност 6 636 хил.лв. към 31 декември 2012 г. и 6 320 хил.лв. към 31 декември 2011 г., нетно от обезценка. В състава на тези вземания са включени различни просрочени вземания, като към 31 декември 2012 г. вземания в размер на 4 275 хил.лв. и към 31 декември 2011 г. в размер на 2 027 хил.лв., са просрочени над 360 дни. При условията на ограничена



информация за паричните потоци, които те биха могли да генерират в обозримо бъдеще, ние не можем да се убедим в достатъчна степен, че тези вземания са представени в съответствие с изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: Признаване и оценяване* към 31 декември 2012 г. и към 31 декември 2011 г., както и в оценката на произтичащите от това ефекти в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и отсрочените данъци.

С Протокол № 19 от 29 ноември 2011 г. на Управителния съвет на предприятието е взето решение да се обезценят проблемни вземания в размер на 339 хил. лв. и да се заведат изпълнителни дела срещу неизрядните длъжници. Тези вземания са отписани директно в текущите разходи на предприятието без да се използва корективна сметка за намаляване стойността на вземанията и в приложението към финансовия отчет не са представени обезценени вземания от кредитни загуби в размер на 339 хил.лв.

4. Както е посочено в приложение 10 към годишния финансов отчет, ръководството на дружеството е взело решение да не признава провизии по задължения за гаранционни ремонти. Гаранционните срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти се определят с договора между възложителя и изпълнителя за съответния строителен обект и те не могат да бъдат по-малки от минималните срокове, посочени в *Наредба № 2 от 31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти*, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Поради спецификата на изчисленията и ограничените данни и прогнози за разходите, необходими за покриване на сегашното задължение на предприятието за гаранционни ремонти, ние не бяхме в състояние да се уверим в достатъчна степен на сигурност относно оценката на провизиите и доколко те са съществени за финансовия отчет на предприятието.
5. В отчета за финансовото състояние на предприятието не са отразени задължения във връзка с дългосрочните доходи на персонала при пенсиониране, съгласно изискванията на МСС 19 *Доходи на наети лица*. Не е извършена актюерска оценка на размера на тези задължения към 31 декември 2012 г. и към 31 декември 2011 г. от сертифициран актюер. Съответно, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства за оценката на тези задължения.



6. Както е посочено в приложение 9 към годишния финансов отчет, към 31 декември 2012 г. са отчетени задължения по финансов лизинг на стойност 448 хил.лв. и към 31 декември 2011 г. за 674 хил.лв. По време на нашия одит ние не получихме информация от независим източник за потвърждение на стойността на задълженията по финансов лизинг и не бяхме в състояние да се убедим в достатъчна степен на сигурност, включително чрез прилагане на алтернативни одиторски процедури, относно стойността на тези задължения.
7. За 2011 година не са отразени в паричните потоци от оперативната дейност получени финансираня в размер на 408 хил.лв. и в паричните потоци от финансова дейност плащания по заеми и лизинги в размер на 304 хил.лв. Поради ограничените данни за 2011 година за другите плащания, за вътрешните парични потоци между поделенията и за равнението на паричните потоци по вътрешни разчети между тях, ние не бяхме в състояние да се убедим в достатъчна степен на сигурност, включително чрез алтернативни одиторски процедури относно стойността на паричните потоци.

Квалифицирано мнение

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпросите, пропуснатите оповестявания и отклоненията, описани в параграфа „База за изразяване на квалифицирано мнение“, индивидуалният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на **ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД** към 31 декември 2012 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети за приложение от Комисията на Европейския съюз.

Обръщане на внимание

Без допълнително да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на следните обстоятелства:

- а) Както е посочено в приложение 1.1. от финансовия отчет, в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2012 г. е отчетен основен капитал със стойност 176 173 хил.лв. Основният капитал на дружеството е формиран от непарични вноски, представляващи

Дружество за одит и консултации ООД

София 1606, ул. Лайош Кошут 33, тел. 02/ 952 19 81, тел./факс 02/ 951 57 83
Варна 9000, ул. Цар Асен 21, тел. 052/626 760, тел./факс 052/626 766



правото на собственост върху движимо и недвижимо имущество – частна държавна собственост. Дванадесет недвижими имота на обща стойност 907 хил.лв. са включени в непаричната вноса, без да са собственост на преобразуващото се дружество, съответно на апортиращия. Невнесените имоти в размер на 907 хил.лв. са посочени в отчета за финансовото състояние като неизвършена непарична вноса в собствения капитал, съответно активите не са включени в състава на имотите, машините и съоръженията.

б) В приложение 24 към годишния финансов отчет са оповестени съдебни и изпълнителни дела и други ангажименти, които биха могли да породят допълнителни задължения и загуби за предприятието. Окончателният изход от тези дела и ангажименти не може да бъде определен на настоящия етап и в годишния финансов отчет не са начислени провизии за задължения, които биха могли да възникнат за предприятието в бъдеще.

в) Към 31 декември 2012 г. чистата стойност на имуществото на дружеството е под размера на вписания основен капитал. Съгласно чл. 252, ал.1, т. 5 от Търговския закон, когато чистата стойност на имуществото на дружеството спадне под размера на вписания капитал, ако в срок от една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване, регистрацията на дружеството може да бъде прекратена от съда. Натрупаната към 31 декември 2012 г. загуба е в размер на 27 611 хил.лв., към 31 декември 2011 г. – 24 086 хил. лв. Текущите задължения на дружеството към 31 декември 2012 г. превишават текущите му активи с 10 550 хил.лв., към 31 декември 2011 г. – с 20 963 хил.лв. Тези условия, заедно с други въпроси изложени в приложение 2.2 от годишния финансов отчет, показват наличието на съществена несигурност, която може да породи значително съмнение относно способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

г) Както е посочено в приложение 2.1 към годишния финансов отчет, към датата на издаване на настоящия индивидуален финансов отчет на предприятието за годината, завършваща на 31 декември 2012 г., все още не е бил издаден неговият консолидиран финансов отчет за същия период. Ръководството планира да издаде консолидирания финансов отчет не по-късно от 15 май 2013 г.

Доклад върху други регулаторни и правни изисквания

Съгласно изискванията на българския Закон за счетоводството ние се запознахме с годишния доклад за дейността, за изготвянето на който е отговорно ръководството на предприятието. Годишният доклад за дейността не представлява част от индивидуалния финансов отчет и е приложен към него. Считаме, че съществува съответствие между

Дружество за одит и консултации ООД

София 1606, ул. Лайош Кошут 33, тел. 02/ 952 19 81, тел./факс 02/ 951 57 83
Варна 9000, ул. Цар Асен 21, тел. 052/626 760, тел./факс 052/626 766



историческата финансова информация, която е представена в годишния доклад за дейността и годишния индивидуален финансов отчет на предприятието, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети за приложение от Комисията на Европейския съюз.

29 март 2013 г., София

Дружество за одит и консултации ООД
Регистрирано специализирано одиторско предприятие

Стефка Илиева
Управител



Милена Рангелова

Регистриран одитор, отговорен за одита



Д О К Л А Д
НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ” ЕАД
КЪМ 31.12.2012г.

I ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1. Информация за предприятието

ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО „ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ” е юридическо лице, със седалище гр. София, улица Лъчезар Станчев № 13.

„Главно управление строителство и възстановяване” ЕАД е създадено, чрез преобразуване от ДП „Строителство и възстановяване (ДПСВ) на основание параграф 2 от заключителните разпоредби на Закона за изменение на Закона за преобразуването на Строителните войски, Войските на министерство на транспорта и Войските на Комитета по пощите и далекосъобщенията /Д. В. бр. 34/2011г. . С Разпореждане № 4 на Министерския съвет на Република България от 30.12.2011г. ДПСВ беше преобразувано в търговското дружество - „ГУСВ” ЕАД.

Дружеството е регистрирано в Агенцията по вписванията в Търговския регистър на 08.02.2012г. с ЕИК 201906947

2. Собственост и управление

Дружеството е 100 % държавна собственост, чрез министерство на регионалното развитие и благоустройството.

Правата на собственост на държавата, в предприятието се упражняват от Министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Капитал – 176 173 000лв. Капиталът на дружеството е формиран от непарична вноска, представляваща стойността на правото на собственост върху имоти – частна държавна собственост. Капиталът е разпределен на 176 173 000 броя поименни акции с номинал 1 лв.

Органи на управление и контрол

до 07.02.2012г. – Държавно предприятие „Строителство и възстановяване”

1. Министърът на Регионалното развитие и благоустройството

2. Управителен съвет

✓ Лазар Георгиев Шахпазов – председател на Управителния съвет

✓ Пламен Георгиев Конов – член на Управителния съвет

✓ Инж. Цветан Любенов Хаинов – член на управителния съвет

✓ Предприятието се ръководи и представлява от Главен Директор –
Инж. Цветан Любенов Хаинов

ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД

От 08.02.2012г – ЕАД „Главно управление строителство и възстановяване”

1. Министърът на Регионалното развитие и благоустройството
2. Управителен съвет
 - ✓ Лазар Георгиев Шахпазов – председател на Управителния съвет
 - ✓ Николай Иванов Няголов – член на управителния съвет
 - ✓ Парашкев Недев Кръстев – член на управителния съвет
- ✓ Предприятието се ръководи и представлява от Изпълнителния директор Парашкев Недев Кръстев

През 2012 година членовете на СД не са придобивали акции от дружеството.
През 2012 година членовете на СД не са сключвали договори с дружеството.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват заплати и други краткосрочни доходи в размер на 64 хил.лв.

3. Предмет на дейност

Основен предмет на дейност на „Главно управление строителство и възстановяване” ЕАД

- ✓ Проектантска, строителна, ремонтна и предприемаческа дейност; производство и търговия със строителни материали, конструкции, изделия и съоръжения; материали, конструкции, изделия и съоръжения;
- ✓ Туристическа, рекламна, хотелиерска и ресторантьорска дейност; балнолечение, профилактика и рехабилитация; спедиционни, превозни и складови сделки;
- ✓ Автомобилен превоз в страната и чужбина; търговия с петролни продукти
- ✓ Проектиране, изграждане и подържане на паркове, градини и зелени площи
- ✓ Отдаване под наем на недвижими имоти и движими вещи,

Други дейности, които подпомага съпътстват или допълват основния предмет на дейност и не са забранени от закона

4. Структура

Структурата на Дружеството е двустепенна – Главно управление и строителни подразделения.

Главното управление осъществява административно, инженерно техническо, финансово материално и правно осигуряване на дейността на Дружеството.

Съществуващи строителни райони

- ✓ Строителен район със седалище Варна – неразвиващо дейност през 2012г.
- ✓ Строителен район със седалище Плевен
- ✓ Строителен район със седалище Пловдив
- ✓ Строителен район със седалище Стара Загора
- ✓ Строителен район със седалище Враца

II. Информация за финансово икономическото състояние и резултатите от дейността.

Преди преобразуването на ДПСВ в търговско дружество, финансовото състояние на предприятието е изключително тежко. Всичките му банкови сметки са запорирани, а голяма част от имотите са с възбрани и с тежести. Липсва финансов ресурс за плащане дори и на малки по-размер задължения като такива за заплащане на комунални услуги. През годините от учредяването му през 2000г до преобразуването, задълженията на ДПСВ се увеличават непрекъснато. Предвид ресурсите, които предприятието е притежавало считам, че състояние на ДПСВ е резултат както от неадекватната за изискванията на пазара структура на предприятието, така и от управленските решения на предходните управления на предприятието.

Именно във връзка с горното, както и с оглед пълното приложение спрямо ДПСВ на принципите на свободния пазар и произтичащите от това възможности за оздравяване на предприятието, респективно неговата приватизация. ДПСВ беше преобразувано в търговското дружество - „ГУСВ” ЕАД.

„ГУСВ” ЕАД е универсален правопреемник на ДПСВ, като приема както активите, така и всички пасиви на държавното предприятие.

Стремежа на ръководството на ГУСВ ЕАД, е към стабилизиране на финансово икономическите показатели, разплащане с кредиторите, покриване на публичните си задължения и осъществяване на основната си дейност, респективно акумулиране на приходи. Предприети са мерки за стабилизиране, на дружеството, включващи:

- ✓ Оптимизиране на разходите,
- ✓ Намаляване на числения състав на дружеството;
- ✓ Осигуряване на максимална заетост на персонала
- ✓ Оптимизация на структурата на предприятието чрез закриване на отдели, които поради ситуацията на пазара са неефективни.
- ✓ Оптимизиране дейността на поделенията
- ✓ Сключване на договори за извършване на Строително монтажни работи, по програми на ЕС, и съфинансиране.
- ✓ Сключване на договори за извършване на услуги с автотранспорт и механизация, и наеми на движими и недвижими вещи, носещи регулярни приходи.
- ✓ Действия по събиране на несъбрани вземания от клиенти и съдебни спорове,
- ✓ сключване на споразумения за издължаване към контрагентите,
- ✓ публичните задължения са обезпечени с активи на Дружеството, ТД на НАП ГДО е наложила и публично изпълнение върху парични средства по банкови сметки.
- ✓ Бе въведена единна база за счетоводно отразяване на стопанските операции, позволяваща наблюдение върху счетоводното отчитане по строителни поделения и осъществяването на своевременен адекватен контрол. Въведе се и единна класификация на дълготрайните активи на ГУСВ ЕАД, както и уеднаквяване на амортизационните счетоводни планове по категории за сградния фонд на Дружеството.
- ✓ Предприети са действия за адекватно оценяване на вложения труд, спрямо резултатите от дейността. Разработва се система със заложи ясни правила за премиране и санкциониране на работниците и служителите, съобразно, участието им в трудовия процес. Стремежът е за толериране на качествената работа и срочното изпълнение на поетите от Дружеството ангажименти, към своите търговски партньори.

1.ПРИХОДИ, РАЗХОДИ, РЕЗУЛТАТ

приходи	Хил.лв.
приходи от продажби	17 328
Приходи от продажба на строителни обекти	13 897
Приходи от строителна и ремонтна дейност	2 296
Приходи от продажба на продукция	337
Приходи от продажба на услуги	443
Хотелски услуги	355
други приходи	4 386
Приходи от продажба на активи	6 993
	(11 368)
Балансова стойност на продадените активи	)
общо оперативни приходи	21 714
разходи	
разходи за материали	1 800
разходи за външни услуги	3 834
разходи за персонала	3 442
други оперативни разходи	3 093
промени в салдата на продукцията и незавършеното производство	11 129
общо оперативни разходи	23 298
резултат от оперативна дейност	-1 584
разходи за амортизации	2 723
финансови приход/разходи нето	423
финансов резултат преди облагане	-3 884
данъци върху дохода	359
нетен финансов резултат за годината	-3 525

✓ **Приходи от продажби**

	2012г	2011г	изменение	
	х.лв.	х.лв.	стойност	процент
приходи от продажби				
Приходи от СМР по реализация на обекти	13 897	7 595	6 302	83
Приходи от СМР по ремонтни и благоустройствени работи.	2 296	4 051	-1 755	-43
Приходи от продажба на продукция БЦ и АЦ	337	643	-306	-48
Приходи от услуги с механизация и автотранспорт	443	768	-325	-42
Хотелски услуги	355	471	-116	-25
Общо	17 328	13 528	3 800	28

ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД

През 2012г, спрямо 2011г, се наблюдава ръст на приходите от продажби с 28 %

Ръст на приходите от строително монтажни работи с 83%

Намаление на приходите от спомагателни дейности с 40 %

Намаление на приходите от услуги с 40 %

Намаление на приходите от хотелски услуги с 25%

Приходи от СМР

До 07.02.2012г. е актуван и отчетен на приход продажба на Жилищен блок гр. София – ул. Годеч за 3 989 х.лв. – на същата стойност са и направените преки разходи за изграждането на обекта /отразени в намаление на незавършеното производство/. Изпълнението на обекта е просрочено – пусков срок по договор - 31.07.2008г.

От 08.02.2012г – реализирани приходи за 11 862х.лв, срещу актуване на готова продукция и строително монтажни работи за 10 808х.лв. – реализиран резултат печалба в размер на 1 054х.лв. /9 %/.

От тях.

Обекти, чието изграждане е започнало преди години.

- гр. София – ЖК Овча купел /пусков срок по договор Декември 2008г./ - приход 5 437 х.лв. – себестойност 5 604х.лв. – реализиран резултат загуба 168 х.лв. Поради забавените срокове за изпълнение на обекта, са претендирани неустойки и глоби за забава, които не са включени в себестойността му в размер на 340х.лв.
- гр. Стара Загора – бл. 3 - /пусков срок по договор Май 2010г./ - приход 2 967х.лв. себестойност на обекта 2 540х.лв., **резултат печалба 427 х.лв./14%/**. Претендирани неустойки и глоби за забава.
- Приключили обекти,
 - Дом за Деца и юноши гр. Тотлебен – до 07.02.2012г. са осъществени и признати на приход СМР, извършени през 2011г. на стойност 305х.лв. от 8.02.2012г - реализиран приход 1024х.лв., себестойност 889х.лв, **резултат печалба 136 х.лв/13%/**. Обекта е осъществен по програма основни услуги за населението и икономиката в селските райони от Европейски земеделски фонд за развитие на селските райони.
 - Екопътека общ. Червен бряг – реализирани приходи – 510 х.лв., себестойност на обекта 385х.лв – **резултат печалба 125х.лв /24%/**. Обекта е осъществен по оперативна програма регионално развитие.
 - Къщи в общ. Медковец – Враца – приходи 493 х.лв, себестойност 365 х.лв., **реализиран резултат печалба – 128х.лв. /25%/**

Приходи от продажба на продукция на Бетонери и арматурни центрове

За приходите от спомагателни дейности Бетонери арматурни центрове - 337х.лв, са набрани преки оперативни разходи за 64 х.лв. Годишните разходи за амортизация на бетоновите и арматурни стопанства е 265 х.лв.

Приходи по обекти – Цех за мозаечни плочи Обеля – 87х.лв., БЦ Стара Загора – 85х.лв.; Бетонери изделия Пловдив – 45 х.лв., БЦ Враца – 40х.лв..

ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД

Приходи от услуги

. Автотранспорт и механизация намаление на приходите с 11% – приходи за 355х.лв., Преки разходи за механизация и автотранспорт 291х.лв. – реализиран оперативен резултат печалба - 64 х.лв.. Набраната амортизация на автомобилите и машините е 285х.лв.

Приходи от хотелска дейност – намаление с 25% реализирани приходи – основно от хотел Шампион 254 х.лв., чиято издръжка е в размер на 321х.лв. резултат загуба 67 х.лв. – хотелът е продаден на публична продан от НАП

✓ Други доходи

	период		изменение	
	2012	2011	стойност	процент
Приходи от продажба на активи	6993	4609	2 384	52%
Балансова стойност на продадените активи	-11368	-1948	-9 420	484%
Резултат от продажба на активи	-4375	2661	-7 036	-264%
Приходи от продажба на стоки и материали	433	184	249	135%
Балансова стойност на продадените стоки и материали	-74	-176	102	-58%
Резултат от продажба на стоки и материали	359	8	351	4388%
Приходи от наеми	584	836	-252	-30%
Приходи от финансираня		249	-249	-100%
Признати приходи по споразумения и отписани задължения	7365	1913	5 452	285%
Приходи от продажба на отпадъци	307	559	-252	-45%
Други доходи	146	245	-99	-40%
Общо	4 386	5 663	-1 277	-23%

нетиран приход – 4 386х.лв. – формиран от приходи от други продажби – 15 828х.лв., като е приспадната балансовата стойност на продадените активи. – 11 442х.лв. намаление 2012г, спрямо 2011г. с 23%.

Публична продан на Националната агенция за приходите – за покриване на публични задължения , Националната агенция за приходите продава активи на Дружеството, които са служили за обезпечение на тези задължения. Тези обезпечения са направени преди преобразуването на ДП “СВ”, в ГУСВ ЕАД. При апортирането на дълготрайни активи, формиращи капитал на правоприемащото Дружество, тези активи са променили значително своята стойност в посока увеличение, спазвайки рапоредбата на ПМС 4 / 30.12.2012г. От тази публична продан, приходите на Дружеството са 2 987х.лв., с които се покриват публичните задължения. Балансовата стойност на продадените активи е 7 219х.лв. Така Националната агенция за приходите влияе върху оперативния резултат на Дружеството с резултат загуба за ГУСВ в размер на 4 232х.лв. (при нетен финансов резултат за годината загуба 3 525х.лв)

Продажбата на дълготрайни активи – с цел покриване на задължения ГУСВ ЕАД, е извършвало продажба на Дълготрайни материални активи, след разрешение на МРРБ,

ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД

по пазарни оценки. Приходите от тях са **4 006х.лв.**, балансовата стойност на продадените активи – **4 149х.лв.**, резултат загуба от **143х.лв**

Намаление през 2012г, спрямо 2011г, на приходите от наеми с 30 %, Статутът на ГУСВ ЕАД, не позволява финансиране от МРРБ, затова и през 2012г, няма такова за сметка на 2011г, когато ДП"СВ" е получавало финансиране за изпълнение на публични задачи.

признати приходи по споразумения – на база на споразумение от 19.12.2012г, ЕВРОБИЛД 2003, признава задължение към ГУСВ ЕАД, в размер на 5 400х.лв., с които се прихващат по задължения към търговски контрагенти.

Приходи от продажба на отпадъчни материали намаление с 40%

Намаление на другите доходи с 40 %

✓ Разходи за оперативна дейност				
Разходи за материали	1 800	2 824	-1 024	-36
Разходи за външни услуги	3 834	5 759	-1 925	-33
Разходи за персонала	3 442	5 025	-1 583	-32
Други оперативни разходи	3 093	5 431	-2 338	-43
Промените в салдата на продукцията и незавършено производство	11 129	5 494	-11 129	-203
	23 298	24 533	-11 129	-45

През 2012г. спрямо 2011г, се наблюдава намаление на разходите за материали с 36 %

Намаление на разходите за външни услуги с 33%

Намаление на разходите за трудови възнаграждения и задължителни осигурителни вноски с 32%

Намаление на другите разходи с 43%

Увеличение с 94% на промените в незавършеното производство – в абсолютен план намаление на незавършеното производство с 11 млн. лв.

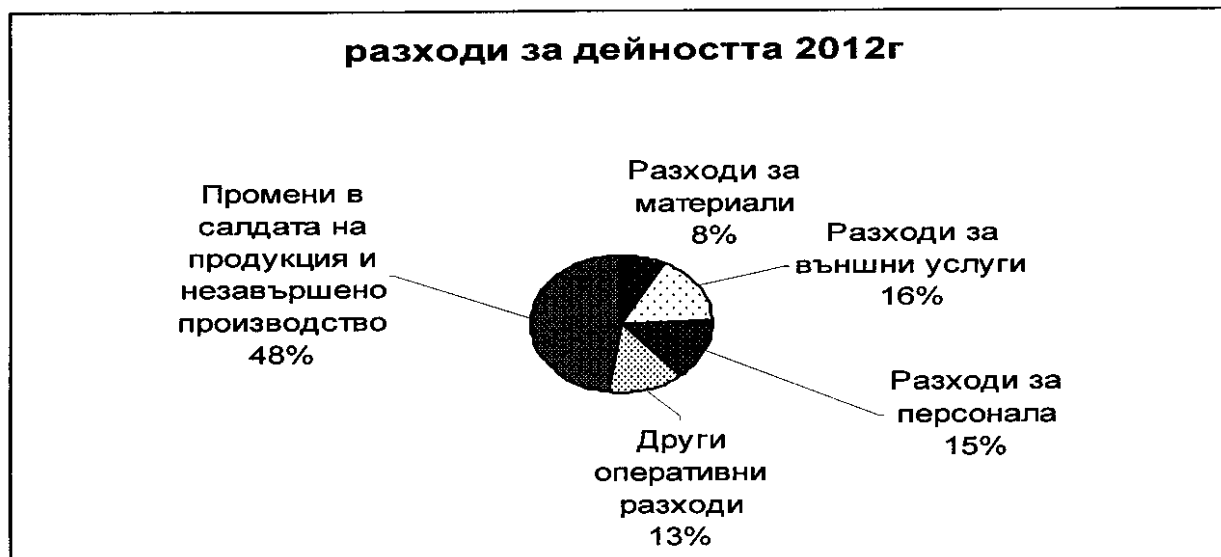
- **Разходи за материали** – р-ди за строителни материали 904 х.лв., горивосмазочни материали 561х.лв., ел. енергия и вода 60 х.лв.
- **Разходи за външни услуги** – по договори с подизпълнител 1 068х.лв.; разходи за охрана 275х.лв. разходи за данъци и такси 743 х.лв; Разходи за адвокатски услуги 156х.лв. Разходи за ел. енергия 240х.лв.
- **Разходи за персонала** – начислени трудови възнаграждения и обезщетения за 2 907х.лв.; задължителни осигурителни вноски 535х.лв. След оптимизиране структурата на персонала към днешна дата на трудов договор изпълняват своите трудови правоотношения 281 души. На годишна база /2013г/ - разходите за възнаграждения, биха били 1690 х.лв.; разходи за задължителни осигурителни вноски 320х.лв.

Структура на персонала

средносписъчен брой на персонала	2012г	2011г	изменение	
	брой	брой	стойност	процент
по трудово правоотношение	360	476	-116	-24%
по групи НКВД в т.ч.				
президент,законод.,ръководит.	22	38	-16	-42%
аналит.специалисти	47	60	-13	-22%
техници и др.	28	39	-11	-28%
администр.персонал	29	39	-10	-26%
услуги,търговия и охрана	11	12	-1	-8%
квалифицирани произв.работници	74	106	-32	-30%
оператори и раб.по монтаж на издел	70	86	-16	-19%
неизискващи спец.квалификация	79	94	-15	-16%
без трудово правоотношение				
Наети л.по дог.за управление	3	3	0	0%
Наети по граждански договор	7	26	-19	-73%

Други оперативни разходи – глоби и неустойки -1 090х.лв.; начислени лихви за забава – 127 х.лв.; съдебни разноски по дела - 406х.лв.; неустойки по лизингови договори – 168 х.лв.; брак на Дълготрайни активи – 817х.лв.; отписани вземания 31х.лв.

✓ **Структура на оперативните разходи**





В резултат на увеличението на оперативните приходи с 8%, намаление на оперативните разходи с 5% за 2012г, спрямо 2011г, се намалява загубата от оперативна дейност с 65% /2 950х.лв. изменение/

*EBITDA /earnings before interest, taxes, depreciation and amortization/

2. АКТИВИ, КАПИТАЛ, ВЗЕМАНИЯ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ

На принципа на универсалното правопримемство, ГУСВ ЕАД, поема всички активи и пасиви на преобразуваното ДП"СВ"

Активи – имоти, машини и съоръжения При преобразуването на ДП „СВ“ в ГУСВ ЕАД съгласно изискванията на Правилника за прилагане на закона за държавната собственост е направена преценка на част от съществуващите в баланса имоти, машини и съоръжения. Тези активи, са включени в баланса на преобразуваното Дружество, като формират основния капитал, представляващ непарична, апортна вноска представляващ стойността на правото на собственост на имоти частна държавна собственост. В баланса на ГУСВ ЕАД към 31.12.2012г. има активи за 168 423х.лв. Увеличението е 560 %. На всички активи за 2012г са начислявани разходи за амортизация. Една малка част от тези активи се използва за основната дейност на Дружеството – на стойност 43 846х.лв. Временно неучастващи в стопанския процес са активи с балансова стойност 124 577х.лв, за които се правят разходи по поддръжката им и тяхното охраняване, и съхраняване.

Инвестиции в дъщерни предприятия – ГУСВ ЕАД, има инвестиционно участие в три Дружества ГУСВ - ПРОЕКТ ЕООД, ГУСВ- ЦПО ЕООД, ГУСВ - ИНВЕСТ ООД.

Инвестиции в търговски дружества - ГУСВ ЕАД, притежава 11 % /1 580х.лв./ в NEW LIMPOPO BRIDGE LTD, - гр. Хараре, Зимбабве. През 2012г са получени дивиденди за 403х.лв., 488х.лв. за 2011г

материални запаси и незавършено производство – през 2012г., са извършени разходи за основна дейност, в посока на увеличение на незавършеното производство 5 134х.лв., завършени и предадени Строително монтажни работи за 16 025х.лв.

материални запаси и незавършено производство	31.12.2012	31.12.2011	Разлика	
	BGN'000	BGN'000	стойност	Процент
незавършено производство	20 926	32 681	-11 755	-36%
материали	1 694	1 820	-114	-6%
продукция	788	162	619	382%
стоки	1	4	-3	-75%
общо	23 409	34 667	-10 831	-31%

Търговски и други вземания – към 31.12.2012г, търговските и други вземания на Дружеството са в размер на 6 636х.лв., към 31.12.2011г – 6 320х.лв. – увеличение с 5%.

Капитал – 176 173 лв. Капиталът на дружеството е формиран от непарична вноска, представляваща стойността на правото на собственост върху имоти – частна

ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД

държавна собственост. Капиталът е разпределен на 176 173 000 броя поименни акции с номинал 1 лв. При преобразуването на Дружеството. Неосъществен апорт, в следствие на разпоредителни сделки с имоти, преди датата на преобразуването, но залегнали във формирането на неговия капитал с решение 4/30.12.2011г. на Министерски съвет в размер на 907х.лв. В следствие на преобразуването са формирани и общи резерви, получени, като сума от фондовете на ДП"СВ" общи резерви и други резерви, намалени с отчетната стойност, преди преобразуване на апортираните активи, и увеличени с набраната към момента на преобразуването амортизация на същите активи. Натрупана към 31.12.2012г загуба в размер на 27 611х.лв

Търговски заеми – ГУСВ ЕАД, има задължение по банков заем от 2007г с Корпоративна търговска банка АД. Към 31.12.2012г. задълженията по него са в размер на 595х.лв. с краткосрочна част 117 х.лв.

Задължения

	31.12.2012	31.12.2011	Разлика	
	BGN'000	BGN'000	стойност	Процент
търговски и други задължения	29 212	49 235	-20 023	-41%
задължения свързани с персонала	4 053	3 142	911	29%
данъчни задължения	7 484	9 174	-1 690	-18%

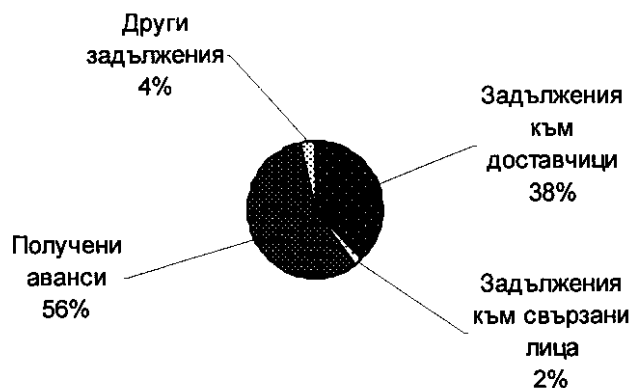
В резултат на провежданата през годината от ръководството на Дружеството, политика, насочена към стабилизиране на финансово икономическите показатели, включващи и покриване на натрупаните през годините задължения. Чрез различни способи – предаване на строителни обекти, споразумения за регулярни плащания, удовлетворяване на задължения чрез имоти, прецизиране на договорни отношения и др. ГУСВ ЕАД, за 2012 г е успяло да намали задълженията си с 35%. –

задълженията по търговски и други вземания намалени с 20 млн. лв. представляващи 41% - Това е отражение на водената от ръководството на Дружеството политика, за оптимизиране на дейността и удовлетворяване на кредиторите, както и гарантирането на свободна търговска дейност, неограничаван от претенции на вискатели, срещу неизпълнени задължения по търговски сделки.

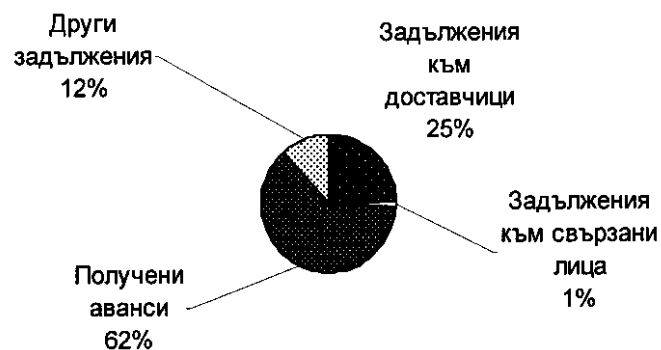
	31.12.2012	31.12.2011	Разлика	
	BGN'000	BGN'000	стойност	Процент
ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ				
Задължения към доставчици	11 152	12 475	-1 323	-11%
Задължения към свързани лица	507	757	-250	-33%
Получени аванси	16 460	31 505	-15 045	-48%
Други задължения	1 093	5 887	-4 794	-81%
Общо	29 212	49 179	-19 967	-41%

Намаление на задълженията към доставчици с 11%, намаление на задълженията към свързани лица с 33 % - ГУСВ ПРОЕКТ, Намаление на получените аванси за капитално строителство с 48 %, намаление на другите задължения с 81%.

**структура на търговските и други задължения
към 31.12.2012г**



**структура на търговските и други задължения
към 31.12.2011г**



Задължения по трудови правоотношения задължения към персонала	31.12.2012	31.12.2011	Разлика	
	BGN'000	BGN'000	стойност	Процент
текущи задължения по трудови договори	587	993	-406	-41%
задължения от минали години по ТД	1 591	1 105	486	44%
задължения към социалното осигуряване	1 875	1 044	831	80%
общо задължения към персонала	4 053	3 142	911	29%

Общо увеличение на задълженията по трудови правоотношения – 29%

Ръководството на Дружеството се стреми да гарантира редовното получаване на текущото трудово възнаграждение, на работниците и служителите, което е видно с намаляването на текущите задължения с 41%. Според възможностите си, успява и да плаща натрупани неизплатени възнаграждения от минали години. Увеличени са задълженията към социалното осигуряване, поради факта, че Националната агенция по

приходите, разпределя постъпленията от публичните продажби и получените средства от банковите сметки, според възникването на задължението и степента на неговата изискуемост.

Данъчни задължения – намалени с 18 % - 1 690х.лв.

III СЪДЕБНИ ДЕЛА

В резултат на големия размер на задълженията на дружеството кредиторите му започват да предявяват искове с цел удовлетворяване на вземанията си. В резултат на това към момента на преобразуването на ДПСВ в „ГУСВ“ ЕАД претенциите на кредиторите по не приключилите граждански дела и заведените изпълнителни дела са в размер на 26 322 136 лв. Поради неоспоримостта на голяма част от вземанията на кредиторите гражданските дела завършват бързо и с осъдителни решения срещу „ГУСВ“ ЕАД. В последствие се образуват изпълнителни дела, с които се започва принудително изпълнение срещу предприятието чрез налагане на запови върху всички банкови сметки, движими вещи както и възбрани върху недвижими имоти.

Поради това един от приоритетите на ръководството на „ГУСВ“ ЕАД е осигуряването на компетентна правна помощ при осъществяването на процесуалното представителство по дела със значителен материален интерес. В резултат на това Софийски градски съд отхвърли предявените от „Билдфайн инвест“ ЕООД искове срещу дружеството на обща стойност приблизително 3 000 000 лева.

Предвид големия брой изпълнителни дела образувани срещу ГУСВ ЕАД е неминуемо вискателите по тях да пристъпят към изпълнение срещу имотите собственост на Дружеството. В тази връзка полагаме усилия да не се допуска описването на имоти, тъй като това обременява Дружеството с допълнителни такси в размер на 1.5% от стойността на всеки описан имот. Съгласно ГПК началната цена при публичната продажба е в размер на 75 % от пазарната цена. Пазарната оценка приета от държавния или частен съдебен изпълнител не подлежи на обжалване. Това води до реализирането на големи загуби за длъжника при осъществяване на публична продажба. Поради това ГУСВ ЕАД полага активни по сключване на споразумение с кредиторите на дружеството с оглед разсрочването и отсрочването на задълженията му

IV. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ФИНАНСОВ РИСК

Използваните от предприятието финансови инструменти и политика са подробно изложени в годишния финансов отчет на дружеството за 2012 година.

V. ПЕРСПЕКТИВИ ПРЕД ГУСВ ЕАД

Общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация, в която се наблюдават повишаване на кредитния риск, спад в рентабилността и нарушена ликвидност, се преодолява чрез оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на предприятието. Успоредно с продължаващия процес на реструктуриране на дружеството, са предприети действия по централизирането на административни и търговски дейности, в резултат на което се очаква да се намалят разходите за персонал по дублиращи се функции, договаряне на по-изгодни цени на материали, увеличаване на ефективността на наличните ресурси и техника и оптимизиране на строителната дейност за навременно изпълнение на проектите.

Въпреки, че към настоящия момент финансово икономическото състояние на Дружеството все още е тежко, поради натрупаните задължения и коефициента му за обща ликвидност е под единица, считам, че предвид ресурсите, които ГУСВ ЕАД

притежава и при адекватното им управление Дружеството може да се оздрави и да започне да реализира печалба. Показателно е че през изминалата финансова година, са намалели задълженията към търговските контрагенти на Дружеството с 20 млн. лв.. Считам, че през 2013г. ще се реализират приходи от строителни обекти, които отдавна е трябвало да бъдат завършени. В зависимост и от изхода на някои съдебни дела /за сега в наша полза/, значително ще намалеят задълженията ни към клиенти по аванси. На свое разположение, Дружеството разполага и със свободни новоизградени апартаменти, които сравнително бързо, могат да се реализират на пазара. Също така разполагаме и с много дълготрайни активи, невключени в стопанската дейност, за които могат да се предприемат действия по реализирането им. Много удачен вариант се оказва и участието в изграждане на инфраструктурни проекти, по различни програми и съфинансиране, за които са нужни, сравнително малки по обем инвестиции а реализацията им се осъществява в рамките на годината. В началото на 2013г, Дружеството вече е сключило нови договори, по такива проекти, които гарантират, някаква степен на сигурност на получаване на регулярни приходи. Макар че обемът на извършваните СМР по тези обекти е малък, при прецизиране на разходите и при наличие на достатъчно широк на брой участие в такива обществени поръчки, възможностите за финансово стабилизиране са напълно реални. В тежест на Дружеството са изпълнителните дела на частни и публични изпълнители, при които продажби, ГУСВ ЕАД, освен, че губи имот, върху който не то е могло да упражни правата си на продавач и определи адекватна за пазара цена, губи и от несъответствието с продажната цена и балансовата стойност на имота. Стремехът в тази насока е да се предприемат всички юридически възможни стъпки, за преодоляване на този проблем.

Освен промяна на бизнес модела и приемане на нова стратегия за функциониране в променяща се среда, Дружеството прилага режим на постоянно намаляване на разходите си и политика на по-бърза и ефективна адаптация към променящия се пазар.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Ръководството на ГУСВ ЕАД е изготвило финансовия отчет за 2012 г. в съответствие с МСФО.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2012 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.



Изпълнителен Директор

/П. Кръстев/

Съдържание:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2012 ГОДИНА	7
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДПРИЯТИЕТО	7
1.1. Собственост и управление	7
1.2. Предмет на дейност	7
1.3. Основни показатели на стопанската среда	7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	8
2.1. База за изготвяне финансовия отчет	8
2.2. Действащо предприятие	10
2.3. Сравнителни данни и преизчисления	11
2.4. Отчетна валута	14
2.5. Приблизителни счетоводни оценки	14
2.6. Имоти, машини и съоръжения	15
2.7. Нематериални активи	17
2.8. Инвестиции в дъщерни дружества	17
2.9. Материални запаси	17
2.10. Финансови инструменти	17
2.11. Търговски и други вземания	19
2.12. Парични средства и парични еквиваленти	19
2.13. Лихвени заеми	19
2.14. Търговски и други задължения	20
2.15. Лизинг	20
2.16. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство.	20
2.17. Обезценка	22
2.18. Провизии	22
2.19. Приходи	22
2.20. Разходи	24
2.21. Корпоративен данък	24
2.22. Капитал и резерви	24
3. ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ	25
4. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	27
5. ИНВЕСТИЦИИ НА РАЗПОЛОЖЕНИЕ ЗА ПРОДАЖБА	28
6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	28
6.2. Възрастов анализ	28
7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	29
7.1. Незавършено производство по обекти	29
7.2. Материали по видове	30
7.3. Готова продукция по видове	31
8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	31
9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	31
9.1. Възрастов анализ	31
9.2. Получени аванси	32
9.3. Задължения по получени заеми	32
10. ПРОВИЗИИ ПО ЗАДЪЛЖЕНИЯ	33
11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ СВЪРЗАНИ С ПЕРСОНАЛА	33
12. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	33
13. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	34
14. ДРУГИ ДОХОДИ	34
15. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	34
16. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	35
17. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ	35
18. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ	35
19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	36
20. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ	36
21. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	37
22. СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА КОНЦЕСИОННА УСЛУГА	37
23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	37
23.1. Пазарен риск	38
23.2. Кредитен риск	39
23.3. Ликвиден риск	39
23.4. Управление на капиталовия риск	40
23.5. Справедлива стойност	40
24. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	40
25. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	41
26. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕЩАВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ	41
27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.	42

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
НА ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД
към 31 декември 2012 г.**

	Прило- жения	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 преизчислен BGN'000	31.12.2010 преизчислен BGN'000
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	3	168 423	34 796	39 788
Нематериални активи				1
Инвестиции в дъщерни предприятия	4	18	18	18
Инвестиции на разположение за продажба	5	1 580	1 581	1 581
Търговски и други вземания	6		33	82
Общо нетекущи активи		170 021	36 428	41 470
Текущи активи				
Материални запаси	7	23 409	34 667	42 234
Търговски и други вземания	6	6 636	6 320	7 348
Парични средства и парични еквиваленти	8	306	514	1 369
Общо текущи активи		30 351	41 501	50 951
ОБЩО АКТИВИ		200 372	77 929	92 421
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	1.1	176 173	17 512	17 512
Неизвършена непарична вноска	1.1	(907)		
Общи резерви		11 223	10 225	10 223
Други резерви			9 812	9 812
Натрупана печалба (загуба)		(27 611)	(24 086)	(18 258)
Общо собствен капитал		158 878	13 463	19 289
Нетекущи пасиви				
Търговски и други задължения	9	478	843	2 419
Провизии по задължения	10		685	685
Отсрочени данъчни пасиви	21	115	474	682
Общо нетекущи пасиви		593	2 002	3 786
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	9	29 212	49 935	57 534
Задължения свързани с персонала	11	4 053	3 142	5 991
Данъчни задължения	12	7 434	9 174	5 767
Разсрочен доход от финансиране		202	213	54
Общо текущи пасиви		40 901	62 464	69 346
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		200 372	77 929	92 421

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 42 представляват неразделна част от финансовия отчет.

28 март 2013 г.

Съставител:

Атанас Ценов

Ръководител:

Парашкев Кръстев

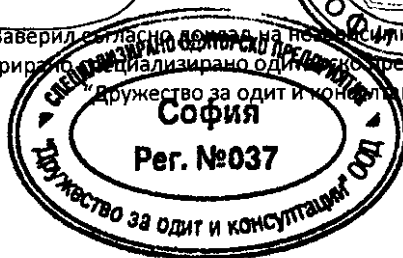
Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Милена Рангелова

Заверил съгласно допозна на независимия одитор
Регистрирано специализирано одиторско предприятие
"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител:

Стефка Илиева



ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
на ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД
за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

	Прило- жения	2012 BGN'000	2011 преизчислен, реклафициран BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	13	17 328	13 528
Други доходи	14	4 454	6 534
		21 782	20 062
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	15	(1 800)	(2 824)
Разходи за външни услуги	16	(3 834)	(5 759)
Разходи за персонала	17	(3 442)	(5 025)
Други оперативни разходи	18	(3 093)	(5 431)
Промени в салдата на продукцията и незавършено производство		(11 129)	(5 494)
Оперативни разходи общо		(23 298)	(24 533)
Резултат от оперативна дейност		(1 516)	(4 471)
Разходи за амортизации	3	(2 723)	(1 816)
Финансови приходи		408	428
Финансови разходи		(53)	(177)
Финансови приходи/разходи, нетно	19	355	251
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(3 884)	(6 036)
Данъци върху дохода	20	359	208
Нетна печалба/загуба за годината		(3 525)	(5 828)
Общ всеобхватен доход за периода		(3 525)	(5 828)

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 42 представляват неразделна част от финансовия отчет.

28 март 2013 г.

Съставител:

Атанас Денов



Парашкев Кръстев

Регистриран одитор,
отговорен за одита

Милена Рангелова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
Регистрирано специализирано одиторско предприятие
"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител:

Стефка Илиева



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД
за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

	Основен капитал	Неизвършен апорт	Общи резерви	Други резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 01.01.2010 г.	17 512	-	9 009	10 475	1 170	38 166
Разпределение на печалби:						
- към резерви			1 170		(1 170)	
Общ всеобхватен доход за периода					(16 554)	(16 554)
Заприходени държавни имоти				120		120
Отписани държавни имоти				(783)		(783)
Други изменения			44			44
Ефект от корекция на грешки					(1 704)	(1 704)
Салдо към 31.12.2010 г.	17 512	-	10 223	9 812	(18 258)	19 289
Общ всеобхватен доход за периода					(5 276)	(5 276)
Други изменения			2			2
Ефект от корекция на грешки					(552)	(552)
Салдо към 31.12.2011 г.	17 512	-	10 225	9 812	(24 086)	13 463
Непарична вноска от едноличния собственик	176 173	(907)				175 266
Ефект от преобразуването на Държавно предприятие в ЕАД	(17 512)		998	(9 812)		(26 326)
Общ всеобхватен доход за периода					(3 525)	(3 525)
Салдо към 31.12.2012 г.	176 173	(907)	11 223	-	(27 611)	158 878

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 42 представляват неразделна част от финансовия отчет.

28 март 2013 г.

Съставител:

Атанас Ценов



Парашкев Кръстев

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Милена Рангелова

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
Регистрирано специализирано одиторско предприятие
"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител:

Стефка Илиева



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД
за годината приключваща на 31 декември 2012 г.

Приложения	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	6 197	13 128
Плащания на доставчици	(5 921)	(10 696)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(2 183)	(3 962)
Платени данъци, без данъци върху печалбата	(31)	(8)
Курсови разлики, нето	(6)	(14)
Други постъпления/плащания, нето	(293)	(1 467)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(2 237)	(3 019)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Получени дивиденди	428	488
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения	1 767	2 061
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения	(13)	
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	2 182	2 549
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления по получени заеми	300	
Плащания по заеми	(316)	(189)
Платени лихви и такси по получени заеми	(36)	(49)
Парични плащания по лизингови договори	(101)	(125)
Други постъпления/плащания, нето		(22)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(153)	(385)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти	(208)	(855)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	514	1 369
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	306	514

8

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 42 представляват неразделна част от финансовия отчет.

28 март 2013 г.

Съставител:

Атанас Ценов

Ръководител:

Парашкев Кръстев

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Милена Рангелова

Заверил съгласно доклада на независимия одитор
Регистрирано специализирано одиторско предприятие
"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител:

Стефка Илиева



ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2012 ГОДИНА

1. Информация за предприятието

ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД е еднолично акционерно дружество, създадено с държавно имущество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 201906947. Дружеството е правопреемник на преобразуваното **Държавно предприятие СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ**, юридическо лице, образувано по реда на чл. 62, ал. 3 от Търговския закон, на основание Закона за преобразуване на Строителни войски, Войските на Министерството на транспорта и Войските на Комитета по пощи и далекосъобщения в държавни предприятия (обн. в ДВ, бр. 57, 2000 г.), разпореждане № 11 от 31.08.2000 г. на Министерски съвет и Заповеди № РД-02-14-1641 от 01.09.2000 г. и РД-02-14-1642 от 01.09.2000 г. на Министъра на Регионалното развитие и благоустройството. ДП СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ е правопреемник на активите и пасивите на преобразуваното Главно управление на Строителните войски.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 28.03.2013 г.

1.1. Собственост и управление

Едноличен собственик на капитала на ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД е държавата, представлявана от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Капиталът е разпределен в 176 173 000 обикновени поименни акции с право на глас, всяка от тях с номинална стойност от 1 лев, определен в съответствие с чл.92, ал.1 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост.

Капиталът е формиран от непарични вноски, представляващи правото на собственост върху движимо и недвижимо имущество – частна държавна собственост. Дванадесет недвижими имота на обща стойност 907 хил.лв. са включени в непаричната вноска, без да са собственост на преобразуващото се дружество, съответно на зпотирация.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Лазар Георгиев Шахпазов – председател;
- Парашкев Недев Кръстев – изпълнителен член;
- Николай Иванов Няголов – член.

Мандатът на Съвета на директорите е 3 години.

Дружеството се представлява от Парашкев Кръстев – изпълнителен директор.

Към 31.12.2012 г. в дружеството са назначени 281 служители и работници (към 31.12.2011 г. – 467 служители и работници).

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е: проектантска, строителна, ремонтна и предприемаческа дейност; производство и търговия със строителни материали, конструкции и съоръжения; отдаване под наем на недвижимо и движимо имущество и други.

В предприятието са обособени следните райони: София, Пловдив, Варна, Стара Загора, Плевен, Враца.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството за периода

2009 – 2012 година, са представени в таблица по-долу:

Показател	2009	2010	2011	2012 ¹
БВП в млн. лева	68 322	70 474	75 575	56 445
Реален темп на изменение на БВП	- 5.5%	0.2%	3.6%	0.01%
Инфлация в края на годината	2.8%	3.0%	3.9%	4.2%
Среден валутен курс на USD за годината	1.4022	1.4753	1.4779	1.5304

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне финансовия отчет

Финансовият отчет на ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ 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 Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2012 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

(а) Нови и изменени стандарти

Няма нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от СМСС, които са в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 януари 2012 г., които да оказват съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството. В следващата таблица са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2012 г.

стандарт	ключови изисквания	в сила от
Изменения в МСФО 7 <i>Финансови инструменти: Оповестяване, за трансфер на финансови активи</i>	Измененията насърчават прозрачността при отчитането на финансовите активи, с цел да се подобри разбирането на потребителите на рисковите експозиции, свързани с прехвърляне на финансови активи и ефекта на тези рискове върху финансовото състояние на предприятието, по-специално тези, които са свързани със секюритизация на финансови активи. Изменението не оказва влияние върху отчета на дружеството.	01 юли 2011
Изменения в МСФО 1 <i>Прилагане за първи път, за хиперинфлация и фиксирана дата</i>	Заменена е препратката към фиксираната дата „01 януари 2004 г.“ с „дата на преминаване към МСФО“. Второто изменение е свързано с представянето на отчетите за периоди след хиперинфлация. Измененията не оказват влияние върху отчета на дружеството.	01 юли 2011
Изменения в МСС 12 <i>Данъци върху дохода, за отсрочените данъци</i>	Досега МСС 12 Данъци върху дохода изискваше предприятието да оцени отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от това дали предприятието очаква да възстанови балансовата стойност чрез използване или продажба на актива. Това създава затруднения при оценката на активи, отчитани по справедлива стойност по МСС 40 Инвестиционни имоти. Изменението въвежда изключение от правилото, за отчитане на отсрочените данъци свързани с инвестиционни имоти. Изменението не оказва влияние върху отчета на дружеството.	01 януари 2012
Изменения в МСС 1 <i>Представяне на финансови отчети, свързани с другия всеобхватен доход</i>	Промяната изисква от предприятията да групират позиции от „друг всеобхватен доход“ на базата на това дали впоследствие ще бъдат прекласифицирани в печалбата или загубата. Наименованието на Отчета за всеобхватния доход е променено на Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Предприятието е избрало по-ранното прилагане на МСС 1.	01 юли 2012

(б) Нови и изменени стандарти, които не са в сила

¹ Данните за 2012 г. са към 30.09.2012 г.

В следващата таблица са изброени стандартите и измененията, които са в сила за годишни периоди започващи след 1 януари 2012 г. и не са прилагани при изготвянето на този финансов отчет.

стандарт	ключови изисквания	в сила от
Изменения в МСС 19 <i>Доходи на наети лица</i>	Промяната елиминира коридорния подход и включва финансовите разходи на нетна база.	01 януари 2013
Изменения в МСФО 1 <i>Прилагане за първи път, за правителствени заеми</i>	Промяната се отнася за отразяването на правителствените заеми от прилагащите МСФО за първи път.	01 януари 2013
Изменения в МСФО 7 <i>Финансови инструменти: Оповестяване, за компенсирането на финансови активи и пасиви</i>	Изменението включва ново оповестяване за улеснение при съпоставянето на предприятия, които се отчитат по МСФО с такива, които се отчитат по US GAAP.	01 януари 2013
Изменения в МСФО 10, 11 и 12 във връзка с преминаването към тях	Измененията позволяват облекчен режим на преминаване към МСФО 10, 11 и 12, като преизчисляването на сравнителната информация е ограничено само до предходния период.	01 януари 2013
Подобрения	Подобренията включват промени в: МСФО 1 <i>Прилагане за първи път</i> ; МСС 1 <i>Представяне на финансови отчети</i> ; МСС 16 <i>Имоти, машини и съоръжения</i> ; МСС 32 <i>Финансови инструменти: представяне</i> ; МСС 34 <i>Междинно финансово отчитане</i> .	01 януари 2013
МСФО 10 <i>Консолидирани финансови отчети</i>	МСФО 10 регламентира принципите за представяне и изготвяне на консолидирани финансови отчети когато предприятието контролира едно или повече предприятия. Стандартът дефинира принципа на контрол, утвърждава контрола като база за консолидация, обяснява как се прилага принципа на контрол, за да се идентифицира дали инвеститорът контролира инвестицията и следователно трябва да консолидира инвестицията. Обяснява счетоводните изисквания за изготвянето на консолидирани финансови отчети.	01 януари 2013
МСФО 11 <i>Съвместни предприятия</i>	МСФО 11 се фокусира върху правата и задълженията на участниците в съвместни предприятия, а не върху правната им форма, с цел по-реалистично представяне на участията. Има два вида съвместни предприятия – съвместни дейности и съвместен контрол. При съвместните дейности съвместният управител има права върху активите и задължения по отношение на пасивите, следователно осчетоводява неговия дял от активите, задълженията, приходите и разходите. При съвместния контрол, съвместният контролиращ има права върху нетните активи от споразумението и следователно отчита инвестицията по метода на собствения капитал. Пропорционалната консолидация за съвместния контрол вече не е позволена.	01 януари 2013
МСФО 12 <i>Оповестяване на дялови участия в други предприятия</i>	МСФО 12 включва изискване за оповестяване на всички форми на участия в други предприятия, включително съвместни, асоциирани, предприятия със специална инвестиционна цел и други.	01 януари 2013
МСФО 13 <i>Оценяване по справедлива стойност</i>	Целта на МСФО 13 е да подобри последователността и да намали сложността чрез регламентиране на точна дефиниция на справедлива стойност, използване на една рамка за оценяване на справедливата стойност и оповестявания за оценката на справедливата стойност.	01 януари 2013
МСС 27 <i>Индивидуални финансови отчети (2011)</i>	МСС 27 (2011 г.) включва изисквания по отношение на индивидуалните финансови отчети.	01 януари 2013
МСС 28 (2011 г.) <i>Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия</i>	МСС 28 (2011 г.) включва изискванията за прилагането на метода на собствения капитал при отчитане на инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия.	01 януари 2013

стандарт	ключови изисквания	в сила от
КРМСФО 20 <i>Разходи за отстраняване на повърхностния слой в производствената фаза на открита мина</i>	Целта на КРМСФО 20 е да даде насоки за признаването на производствени разходи за отстраняване на повърхностния слой като актив и за първоначалното и последващото оценяване на актива от дейността по отстраняване на повърхностния слой.	01 януари 2013
Изменения в МСС 32 <i>Финансови инструменти: представяне, за компенсирането на финансовите активи и пасиви</i>	Измененията изясняват някои от изискванията за компенсиране на финансови активи и финансови пасиви в баланса.	01 януари 2014
МСФО 9 <i>Финансови инструменти</i>	МСФО 9 е първият стандарт, издаден като част от по-широкия проект за замяна на МСС 39. МСФО 9 запазва, но опростява модела за измерване, като установява две основни категории за оценка на финансови активи: по амортизирана стойност и по справедлива стойност. Базата за класификация зависи от бизнес модела и договорените характеристики на паричните потоци от финансовия актив.	01 януари 2015

Финансовият отчет е изготвен на база историческата цена, като за придобитите имоти, машини и съоръжения до 01.01.2004 г. – датата на преминаване към МСФО, тя е модифицирана до справедливата им стойност, определена от лицензиран оценител към тази дата и приета за заместител (аналог) на цената на придобиване (себестойност). Активите, представляващи непарична вноска в капитала на дружеството при преобразуването на ДП Строителство и възстановяване в Главно управление строителство и възстановяване ЕАД, са заведени по данъчната им оценка, завишена с коефициент 1.4, която е приета за заместител на цената на придобиване, на основание чл.92, ал.1 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост.

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

Отчетният период обхваща една календарна година – от 01 януари до 31 декември.

Текущ отчетен период – 2012 г., предходен отчетен период – 2011 г.

Настоящият отчет е индивидуален финансов отчет за предприятието.

Предприятието е възприело да изготвя и представя един Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Консолидиран финансов отчет

Предприятието е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2012 г., съгласно МСФО, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 15 май 2013 г. от Съвета на директорите на предприятието, след която дата, отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

2.2. 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.

Към 31.12.2012 г. натрупаната загуба е в размер на 27 611 хил.лв. (към 31.12.2011 г. – 24 086 хил. лв.). Отчетената през 2012 г. загуба е в размер на 3 525 хил.лв. (за 2011 г. – 5 828 хил.лв.). Текущите задължения на дружеството превишават текущите му активи с 10 550 хил.лв. (към 31.12.2011 г. – 20 963 хил.лв.).

Общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация, в която се наблюдават повишаване на кредитния риск, спад в рентабилността и нарушена ликвидност, се преодолява чрез оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на предприятието. Освен промяна на бизнес модела и приемане на нова стратегия за функциониране в променяща се среда, предприятието прилага режим на постоянно намаляване на разходите си и политика на по-бърза и ефективна адаптация към променящия се пазар. Успоредно с продължаващия процес на реструктуриране на дружеството, са предприети действия по централизирането на административни и търговски дейности, в резултат на което се очаква да се намалят разходите за персонал по дублиращи се функции, договаряне на по-изгодни цени на материали, увеличаване на ефективността на наличните ресурси и техника, и оптимизиране на строителната дейност за навременно изпълнение на проектите.

Във връзка с оценката на ръководството, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще е и обстоятелството, че предприятието притежава значителни недвижими имоти, които се очаква да бъдат реализирани чрез продажба, което ще обезпечи неговите ликвидни нужди и ще осигури нормалното му функциониране през следващите периоди. Балансовата стойност на активите на дружеството към 31.12.2012 г. е 200 372 хил.лв. (към 31.12.2011 г. – 77 929 хил.лв.). Общата стойност на задълженията към 31.12.2012 г. е 41 494 хил.лв., към 31.12.2011 г. – 64 466 хил.лв. Значителна част от задълженията на дружеството са с просрочие над 360 дни (приложение 9.1.). В последните месеци на 2012 г. ръководството на дружеството е предприело действия за удовлетворяване на кредиторите чрез прихващане на вземания и задължения, включително с трети страни, както и чрез прехвърляне на имуществени права към кредиторите. Като резултат от тези действия, към 31.12.2012 г. задълженията са с 33% по-малко спрямо 31.12.2011 г., намалени са с 20 799 хил.лв. През 2013 г. ще бъдат приключени няколко обекта с очакван обем на приходите 4 380 хил.лв. От началото на 2013 г. са сключени договори за строителна дейност за 951 хил.лв. и се очаква възлагане по 16 обекта с обща стойност 29 590 хил.лв.

2.3. Сравнителни данни и преизчисления

Предприятието представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато предприятието прилага счетоводна политика със задна дата или прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети, или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети, то изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период.

Отчет за финансовото състояние за годината преди предходната

	бележка	Състояние към 31.12.2010 г.	Корекция	Състояние след корекцията
Имоти, машини и съоръжения	1	29 478	10 310	39 788
Нематериални активи		1		1
Инвестиции в дъщерни предприятия		18		18
Инвестиции на разположение за продажба		1 581		1 581
Търговски и други вземания		82		82
Общо нетекущи активи		31 160	10 310	41 470
Нетекущи активи, държани за продажба	1	10 351	(10 351)	-
Материални запаси		42 234		42 234
Търговски и други вземания	2	7 412	(64)	7 348
Парични средства и парични еквиваленти		1 369		1 369
Общо текущи активи		61 366	(10 415)	50 951
Сума на активите		92 526	(105)	92 421
Търговски и други задължения		2 419		2 419
Провизии по задължения		685		685
Отсрочени данъчни пасиви		682		682
Общо нетекущи пасиви		3 786		3 786
Търговски и други задължения	3	55 935	1 599	57 534
Задължения свързани с персонала		5 991		5 991
Данъчни задължения		5 767		5 767
Разсрочен доход от финансиране		54		54
Общо текущи пасиви		67 747	1 599	69 346
Сума на пасивите		71 533	1 599	73 132
Сума на активите минус сума на пасивите		20 993	(1 704)	19 289
Регистриран капитал		17 512		17 512
Общи резерви		10 223		10 223
Други резерви		9 812		9 812
Натрупана печалба (загуба)	1, 2, 3	(16 554)	(1 704)	(18 258)
Общо собствен капитал		20 993	(1 704)	19 289

Бележка 1. Отписани са дълготрайни активи съгласно определение на ВКС № 434 от 2010 г. в размер на 41 хил.лв., увеличена е натрупаната загуба. Рекласифицирани са нетекущи активи, държани за продажба в размер на 10 351 хил.лв. като ИМС поради неспазени изисквания на МСФО 5 в предходни години.

Бележка 2. Отписано е вземане за 65 хил.лв., увеличена е натрупаната загуба.

Бележка 3. Начислени са неустойки и задължения по споразумение от 2010 г. в размер на 1 599 хил.лв., увеличена е натрупаната загуба.

Отчет за финансовото състояние за предходната година

	бележка	Състояние към 31.12.2011 г.	Корекция	Състояние след корекцията
Имоти, машини и съоръжения		34 796		34 796
Инвестиции в дъщерни предприятия		18		18
Инвестиции на разположение за продажба		1 581		1 581
Търговски и други вземания		33		33
Общо нетекущи активи		36 428		36 428

ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД

Годишен финансов отчет

Доклад за дейността

Доклад на независимия одитор

31 декември 2012 г.

	бележка	Състояние към 31.12.2011 г.	Корекция	Състояние след корекцията
Материални запаси		34 667		34 667
Търговски и други вземания		6 320		6 320
Парични средства и парични еквиваленти		514		514
Общо текущи активи		41 501		41 501
Сума на активите		77 929		77 929
Търговски и други задължения		843		843
Провизии по задължения		685		685
Отсрочени данъчни пасиви		474		474
Общо нетекущи пасиви		2 002		2 002
Търговски и други задължения		49 935		49 935
Задължения свързани с персонала		3 142		3 142
Данъчни задължения	1	8 622	552	9 174
Разсрочен доход от финансиране		213		213
Общо текущи пасиви		61 912	552	62 464
Сума на пасивите		63 914	552	64 466
Сума на активите минус сума на пасивите		14 015	(552)	13 463
Регистриран капитал		17 512		17 512
Общи резерви		10 225		10 225
Други резерви		9 812		9 812
Натрупана печалба (загуба)	1	(23 534)	(552)	(24 086)
Общо собствен капитал		14 015	(552)	13 463

Бележка 1. Начислени са задължения по местни данъци и такси в размер на 552 хил.лв., увеличена е натрупаната загуба.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за предходната година

2011 г.	Бележки	Състояние за 2011 г. BGN'000	Корекция BGN'000	Състояние след корекцията BGN'000
ПРИХОДИ				
Приходи от продажби		13 528		13 528
Други доходи	1	6 471	63	6 534
		19 999	63	20 062
РАЗХОДИ				
Разходи за материали		(2 824)		(2 824)
Разходи за външни услуги	2	(5 207)	(552)	(5 759)
Разходи за персонала		(5 025)		(5 025)
Разходи за амортизации		(1 816)		(1 816)
Други оперативни разходи		(5 431)		(5 431)
Промени в салдата на продукция и незавършено производство		(5 494)		(5 494)
Оперативни разходи общо		(25 797)	(552)	(26 349)
Финансови приходи	1	491	(63)	428
Финансови разходи		(177)		(177)
Финансови приходи/разходи, нето		314	(63)	251

2011 г.	Бележки	Състояние за 2011 г. BGN'000	Корекция BGN'000	Състояние след корекцията BGN'000
Печалба (загуба) преди облагане с данъци	2	(5 484)	(552)	(6 036)
Разходи за данъци		208		208
Нетна печалба (загуба) за годината		(5 276)	(552)	(5 828)
Общ всеобхватен доход за годината		(5 276)	(552)	(5 828)

Бележка 1. Увеличени са други доходи с 63 хил.лв., намалени са финансовите приходи с 63 хил.лв., рекласифициране по МСС 31.

Бележка 2. Увеличени са разходите за местни данъци и такси в размер на 552 хил.лв., увеличена е натрупаната загуба.

2.4. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на предприятието е български лев. От 01.07.1997 година 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.

Операции с чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по курс на деня на БНБ към 31 декември. Курсови разлики, възникнали при тези операции, се отчитат в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Нетните разлики от промяна на валутните курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход когато възникнат и се представят нетно към „други доходи/загуби от дейността“. Курсовите разлики от валутни заеми се включват във финансовите приходи и разходи.

2.5. 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.

6.1. Обезценки на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на една година, се третираат като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

2.5.2. Обезценка на имоти, машини и съоръжения

Към датата на всеки отчет ръководството на предприятието организира преглед за обезценка на имотите,

машините и съоръженията. 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.5.3. Последваща оценка и обезценка на инвестиции на разположение за продажби

Предприятието класифицира като „инвестиции на разположение за продажба“ притежаваните от него дялове и акции в други дружества, представляващи по-малко от 20 % от капитала на съответното дружество, които са придобити с цел установяване и развитие на стопански отношения. Дългосрочни инвестиции на разположение за продажба, представляващи малцинствено участие в капитала на предприятието-емитент се оценяват по справедлива стойност на база котировки на пазарни цени на Българска фондова борса, с изключение на некотируемите, чиято справедлива стойност не може да бъде надлежно оценена. В края на всеки отчетен период ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции.

За некотируемите, като основен индикатор се приема значително и продължително намаление на собствения капитал на дружеството, в което е инвестирано, включително под нивото на регистрирания основен капитал. В такива случаи обезценката се определя със съдействието на лицензиран оценител, но най-малко на нивото на разликата между цената на придобиване (себестойността) и оценката на участието по метода на собствения капитал, включително с допълнителни корекции на нетните активи, при необходимост.

2.5.4. Обезценка на материални запаси

Дружеството извършва ежегоден преглед на наличните материални запаси към 31 декември, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси“. Критерий при оценката за наличие на данни за обезценка на залежалите стоки е предполагаемата продажна цена на стоката при алтернативна реализация и спада в цените на аналогични продукти. Загубите от обезценка се признава в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.5.5. Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

В края на всеки отчетен период ръководството прави оценка дали съществуват индикации за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен капитал.

2.6. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат и представят във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка. За придобитите имоти, машини и съоръжения до 01.01.2004 г. – датата на преминаване към МСФО, тя е модифицирана до справедливата им стойност към тази дата, определена от лицензиран оценител и приета за заместител (аналог) на цената на

придобиване (себестойност). Активите, представляващи непарична вноса в капитала на дружеството при преобразуването на ДП Строителство и възстановяване в Главно управление строителство и възстановяване ЕАД, са заведени по данъчната им оценка, завишена с коефициент 1.4, която е приета за заместител на цената на придобиване.

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние.

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

Предприятието е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

Избраният от предприятието подход за последваща оценка на имотите, машините и оборудването е препоръчителния подход по МСС 16 – цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване, 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини, съоръжения и оборудване. Очакваният полезен живот, е както следва:

	2012 година	2011 година
• Сгради	от 20 до 66 години	от 7 до 77 години
• Съоръжения	от 3 до 30 години	от 25 до 30 години
• Компютърна техника	от 2 до 5 години	2 години
• Машини и оборудване	от 3 до 10 години	от 3 до 10 години
• Транспортни средства	от 4 до 10 години	от 4 до 10 години
• Стопански инвентар	от 2 до 20 години	7 години

Определеният срок на годност на имоти, машини и съоръжения се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и се прилага перспективно от датата на извършване на промяната. В началото на отчетния период Ръководството на дружеството е извършило преглед на полезния живот на имоти, машини и съоръжения, за да се постигне по-точно съответствие между икономическите изгоди от използването им и очакваната полезност. Ръководството на дружеството е направило оценка на ефекта

от промяна на полезния живот върху разходите за амортизация, който се изразява в намаление на разхода за амортизация в размер на 99 хил.лв.

2.7. Нематериални активи

Първоначално придобиване

Нематериалните активи придобити от предприятието, се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка. Предприятието е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за очаквания срок на полезен живот нематериалните активи. Очакваният полезен живот е, както следва:

	2012 година	2011 година
• Софтуер	2 години	2 години

2.8. Инвестиции в дъщерни дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, се представят във финансовия отчет по себестойност, поради това, че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези инвестиции.

Притежаваните от предприятието инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в печалбата или загубата.

Дивиденди се признават на приход при установяване на правото им за получаване.

2.9. Материални запаси

Материалните запаси се представят във финансовия отчет по по-ниската стойност от стойността им на придобиване 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. Определя се на база проучвания на пазара и експертна оценка.

Цената на придобиване на материалните запаси включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определено местоположение и подготовката им за употреба.

Изписването на материали и стоки е по метода на средно-претеглената стойност, а строителните обекти се изписват по конкретно определена стойност/себестойност.

2.10. Финансови инструменти

Финансови активи

Предприятието класифицира своите финансови активи в категорията кредити и вземания и инвестиции на разположение за продажба. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на предприятието към датата на първоначалното им признаване. Обичайно предприятието признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да закупи

съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и предприятието е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако предприятието 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.

Кредити и вземания

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

Финансови активи на разположение за продажба

Финансовите активи на разположение за продажба са недеривативни активи, които са предназначени с такава цел или не са класифицирани в друга група. Те представляват малцинствени участия в капитала на други дружества, придобити с инвестиционна цел, и се включват към нетекущите активи, освен ако намерението на дружеството е да ги продава в рамките на следващите 12 месеца и активно търси купувач.

Дългосрочни инвестиции на разположение за продажба, представляващи малцинствено участие в капитала на предприятието-емитент се оценяват по справедлива стойност на база котировки на пазарни цени на Българска фондова борса, с изключение на некотируемите, чиято справедлива стойност не може да бъде надлежно оценена. База за определяне на справедливата стойност е котираната пазарна цена на най-скорошната сделка, при условие, че не е имало значителна промяна в икономическите условия в периода между датата на сделката и отчетната дата. Разликите от преоценки се представят в собствения капитал (преоценъчен резерв).

Притежаваните от предприятието инвестиции на разположение за продажба са представени във финансовия отчет по себестойност, поради това, че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези инвестиции.

Дивиденди по акции и дялове, класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, се признават и отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато се установи, че предприятието е придобило правото върху тези дивиденди.

В края на отчетния период предприятието оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, че отделен финансов актив или група активи има данни за обезценка. При установяване на условия за обезценка, загубата се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

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

Финансови пасиви

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

2.11. Търговски и други вземания

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

След 180 дни закъснение се счита, че може да има индикатори за обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента, вкл. и възможностите за събиране на лихви за просрочията. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка каква част от него (тях) е обезпечена (залог, ипотека, поръчителства, банкова гаранция) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо възможно реализиране на обезпечението или плащане от поръчител).

2.12. 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 (20%);
- Блокираните средства се третират като парични средства и парични еквиваленти;
- Лихвите по получени инвестиционни кредити са включени като плащания към финансовата дейност;
- Лихвите по предоставени срочни депозити са включени като постъпления от инвестиционна дейност.

2.13. Лихвени заеми

Всички заеми се представят по себестойност (номинална стойност), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми последващо се оценяват по амортизирана стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизираната стойност се определя като са взети предвид всички видове такси, комисиони и други разходи, включително дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като финансови приходи/разходи през

периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.14. Търговски и други задължения

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

2.15. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към предприятието съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на предприятието като се представя като имоти, машини и оборудване по цена на незабавна продажба.

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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

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

2.16. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство.

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

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), фонд "Гарантирани вземания на работниците и служителите" (ГВРС) и 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" и здравно осигуряване през 2012 г., възлиза на 30,3% (разпределено в общо съотношение работодател : осигурено лице 55:45) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. През 2013 г. се запазва общият процент в размер на 30,3%, разпределено в общо съотношение работодател : осигурено лице 55:45.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ" за 2013 г. в

размер на 0,9% (за 2013 г. – 0,9%). През 2012 г. и 2013 г. осигурителната вноска за фонд “ГВРС” не се дължи.

Към предприятието няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от Предприятието 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 средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично е задължението по отношение на здравното осигуряване.

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

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работника или служителя може да получи обезщетение в размер на brutното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. чл. 222 ал. 1 от КТ) и съгласно Колективния трудов договор – допълнително обезщетение в размер на 75 % от минималното месечно основно трудово възнаграждение за съответната категория персонал за лица с трудов стаж до 10 години и на 150 % от минималното месечно основно трудово възнаграждение за съответната категория персонал за лицата с трудов стаж над 10 години;
- 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 Предприятието;
- 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 Предприятието 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.

Към датата на всеки финансов отчет Предприятието 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 и Колективния трудов договор² Предприятието 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 увеличени с 20%. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в баланса, коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, респ. изменението в стойността им, включително признатите актюерски печалби и загуби – в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Прилага се кредитния метод на прогнозираните единици

Предприятието 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 баланса по тяхната сегашна стойност.

2.17. Обезценка

Стойността на активите на предприятието се анализира периодично в 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 стойността 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.18. 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 очакваният 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.

2.19. Приходи

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

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

Споразумение за строителство на недвижим имот, в което купувачите имат само ограничена възможност да влияят на проекта на недвижимия имот, например да изберат проект измежду няколко варианта, разработени от

² Колективен трудов договор от 01.02.2009 г.

предприятието, или да направят само минимални промени в основния проект, е споразумение за продажба на стоки в обхвата на МСС 18.

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

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

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

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

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

Приходи от строителна дейност, когато споразумението е в рамките на обхвата на МСС 11, т.е. купувачът е в състояние да определи основните структурни елементи на проекта на недвижимия имот преди започване на строителството и/или да определи основни структурни промени в процеса на строителството (независимо дали упражнява тази възможност или не), и резултатът от него може надеждно да бъде оценен, предприятието признава приходите на базата на етапа на завършеност на договорната дейност.

Дейността на предприятието за изпълнение на публичните му задачи се финансира със средства от републиканския бюджет при условия и по ред, определени от Министерския съвет.

Бюджетните средства включват трансфери от бюджета на Министерството на финансите за разходи по изпълнение на основните публични задачи на предприятието и за заплащане и поддържане на необходимите за тази му дейност активи и услуги. Средствата не могат да се използват за финансиране на основния предмет на дейност.

Дарение от публични институции се признава първоначално като отсрочен доход (финансиране), когато е налице разумна сигурност, че то ще бъде получено от предприятието, и че последното е спазило и спазва условията и изискванията по дарението.

Дарение от публични институции, свързано с компенсиране на направени разходи, се признава в текущите печалби и загуби на систематична база за същия период, през който са признати и разходите.

Дарение от публични институции, свързано с компенсиране на инвестиционни разходи за придобиване на актив, се признава в текущите печалби и загуби на систематична база за целия период на полезен живот на актива,

обичайно в размера на призната в разходите амортизация.

Финансовите приходи включват приходи от лихви по заеми, дивиденди, получени лихви от вложени средства и печалби от операции в чуждестранна валута.

2.20. Разходи

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

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

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност.

Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят.

2.21. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата със ставка 10 % (за 2011 г. – 10%). За 2013 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 (балансов пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между балансовата 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.

В настоящия финансов отчет е приложена ставка за 2013 година – 10%.

2.22. Капитал и резерви

ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания от него.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, дружеството е длъжно да формира и 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 или по-голяма част, предвидена в Устава;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на капитала.

3. Имоти, машини, съоръжения

	земи (терени) BGN'000	сгради и конструкции BGN'000	машини и оборудване BGN'000	транспортни средства BGN'000	други активи BGN'000	в процес на изграждане BGN'000	Общо BGN'000
Отчетна стойност							
на 01.01.2010	11 346	14 806	15 700	12 014	1 027	828	55 721
Постъпили	191	185	4		1	4	385
Отписани	(866)	(1 694)	(958)	(6 540)	(239)	(669)	(10 966)
Трансфер		90	39		(3)	(126)	-
Корекция на грешка	3 097	7 063	150				10 310
на 31.12.2010	13 768	20 450	14 935	5 474	786	37	55 450
Постъпили	468	125	17		1		611
Отписани	(911)	(1 739)	(2 716)	(1 209)	(282)		(6 857)
Трансфер		4	33			(37)	-
на 31.12.2011	13 325	18 840	12 269	4 265	505	-	49 204
Постъпили			39	33			72
Постъпили в резултат на преобразуването	53 044	122 966	97	66			176 173
Корекция за невнесена непарична вноса	(366)	(539)	(2)				(907)
Отписани в резултат на преобразуването	(12 052)	(16 474)	(194)	(217)			(28 937)
Отписани	(2 678)	(9 760)	(1 530)	(741)	(31)		(14 740)
Трансфер	292	(292)					-
на 31.12.2012	51 565	114 741	10 679	3 406	474	-	180 865
Амортизация							
на 01.01.2010		(2 588)	(8 239)	(5 093)	(631)		(16 551)
Начислена		(399)	(1 224)	(1 010)	(110)		(2 743)
Отписана		417	541	2 517	157		3 632
на 31.12.2010	-	(2 570)	(8 922)	(3 586)	(584)	-	(15 662)
Начислена		(337)	(898)	(378)	(82)		(1 695)
Отписана		440	1 717	641	272		3 070
Обезценка на активи		(111)	(7)	(3)			(121)
на 31.12.2011	-	(2 578)	(8 110)	(3 326)	(394)	-	(14 408)
Начислена		(1 849)	(652)	(189)	(33)		(2 723)
Отписана		151	1 149	581	16		1 897
Отписана при преобразуването		2 314	301	166	11		2 792
на 31.12.2012	-	(1 962)	(7 312)	(2 768)	(400)	-	(12 442)
Балансова стойност							
на 01.01.2010	11 346	12 218	7 461	6 921	396	828	39 170
на 31.12.2010	13 768	17 880	6 013	1 888	202	37	39 788
на 31.12.2011	13 325	16 262	4 159	939	111	-	34 796
на 31.12.2012	51 565	112 779	3 367	638	74	-	168 423

Включените в състава на имоти, машини и съоръжения активи, които временно не се използват в дейността на дружеството, по категории активи са, както следва:

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Земи (терени)	39 582	5 092	2 556
Сгради и конструкции	84 218	2 081	2 363
Машини и оборудване	643	192	228
Транспортни средства	134	40	19
Общо	124 577	7 405	5 166

Предприятието е предоставило по договори за съвместна дейност следните активи:

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Хотел Хелиос, гр. Приморско, м. Пясъка	5 300	327	336
Хотел Гей, гр. Китен, м. Атлиман	2 382	110	114
Общо	7 682	437	450

Условията по договорите за съвместна дейност са, както следва:

- **Хотел Хелиос, гр. Приморско, м. Пясъка**
описание на имота: Поземлен имот с идентификатор 58356.502.176.
Построен през 1979 г., масивна конструкция; площ на терена 16 609 кв.м.
Хотелът разполага с 93 стаи и 8 апартамента, общо 400 легла.
правно основание: Договор за гражданско дружество
партньор: Перла 33 ООД, гр. Бургас, ЕИК 102887356
управление и представителство: Управляващ съдружник е Перла 33 ООД
процентно участие: 50%
цел на договора: Постигане на годишна счетоводна печалба преди данъчно облагане не по-малка от 150 хил.лв.
срок на договора: 9 години, считано от 20.06.2005 г.
дивиденди: За 2012 г. са разпределени 68 хил.лв., получени са 20 хил.лв.;
за 2011 г. – 54 хил.лв.;
за 2010 г. – 68 хил.лв.
- **Хотел Гей, гр. Китен, м. Атлиман**
описание на имота: Поземлен имот с идентификатор 37023.501.11;
Сградата е построена през 1975 г., масивна конструкция; площ на терена 16 102 кв.м.
Хотелът разполага с 43 стаи (86 легла) и 2 апартамента (8 легла), общо 94 легла.
правно основание: Договор за гражданско дружество
партньор: ЕТ АГ – Алекс-Тур – Александър Григоров, гр. Сливен, ЕИК: 119045163
управление и представителство: Управляващ съдружник е ЕТ АГ – Алекс-Тур – Александър Григоров
процентно участие: 50%
цел на договора: постигане на годишна счетоводна печалба преди данъчно облагане не по-малка от 100 хил.лв.
срок на договора: 5 години, считано от 09.05.2007г.
получени дивиденди: за 2012 г. не са получени дивиденди
за 2011 г. – 9 хил.лв.
за 2010 г. – 30 хил.лв.

През 2012 г. в Хотел Гей, гр. Китен не се е извършвала дейност, съответно не са реализирани приходи и не е получен дивидент. В края на 2011 г. е обявена публична продажба от ЧСИ. Постановлението за възлагане е

обжалвано през януари 2012 г. Към датата на изготвяне на годишния отчет няма информация за статута на обекта и резултата от обжалването. Балансовата стойност на имота е 2 385 хил.лв.

Общата стойност на имотите с неуреден и проблемен статут в процес на съдебно изясняване е 2 914 хил.лв.

Отчетната стойност на **напълно амортизираните** имоти, машини и съоръжения, които се използват в дейността на дружеството, по категории активи, са както следва:

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Сгради и конструкции	142	177	826
Машини и оборудване	4 659	4 831	4 135
Транспортни средства	2 004	2 187	1 858
Други активи	245	251	219
Общо	7 050	7 446	7 038

Оперативен лизинг

Предприятието има сключени 71 броя (за 2011 г. – 190 броя) договори за отдаване под наем на складови, търговски и други стопански помещения (работилници, паркинги, гаражни клетки, открити площи, битови помещения, офисни помещения и др.). Договорите не съдържат значителни обвързващи и ограничителни ангажименти за предприятието и наемателите.

През 2012 г. предприятието е реализирало доходи по договорите за оперативен лизинг в размер на 584 хил.лв. (за 2011 г. – 836 хил.лв.).

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

Минимални лизингови постъпления по периоди:	2012 BGN'000	2011 BGN '000
До 1 година	415	619
От 1 до 5 години	400	663
От 5 до 10 години	400	400
Обща стойност на минималните лизингови постъпления	1 215	1 682

4. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на предприятието	Страна	31.12.2012		31.12.2011		31.12.2010	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
ГУСВ Проект ЕООД	България	10	100	10	100	10	100
ГУСВ – Център за професионално обучение ЕООД	България	5	100	5	100	5	100
ГУСВ Инвест ООД	България	3	50	3	50	3	50
Общо	-	18	-	18	-	18	-

През 2012 година не са получени дивиденди от дъщерни предприятия (за 2011 г. – нула).

5. Инвестиции на разположение за продажба

Име на предприятието	Страна	31.12.2012		31.12.2011		31.12.2010	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
New Limpopo Bridge Ltd.	България	1 580	11	1 580	11	1 580	11
Си Банк – 1 бр. акция	България			1		1	
Общо	-	1 580	-	1 581	-	1 581	-

През 2012 г. е получен дивидент от New Limpopo Bridge Ltd. в размер на 408 хил.лв. (за 2011 г. – 425 хил.лв.)

6. Търговски и други вземания

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	3 220	2 906	3 735
Обезценка за несъбираеми вземания			(161)
Вземания по продажби, нето	3 220	2 906	3 574
Ефект от корекция на грешка			(64)
Предоставени аванси	353	400	637
Вземания по липси и начети	633	634	645
Съдебни и присъдени вземания	1 414	1 478	1 615
Предоставени гаранции	58	77	113
Предплатени разходи		370	86
Вземания от съучастия	48		56
Други вземания	910	488	768
Общо, в това число:	6 636	6 353	7 430
текущи	6 636	6 320	7 348
нетекущи	-	33	82

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

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

6.2. Възрастов анализ

В следващата таблица са представени вземанията, групирани по степен на просрочие:

31 декември 2012	с ненастъпил падеж BGN'000	просрочени до 6 м. BGN'000	просрочени от 6 до 12 м. BGN'000	просрочени от 1 до 3 г. BGN'000	просрочени над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
Вземания по продажби		1 600		1 678		3 278
Предоставени аванси	353					353
Вземания по липси и начети					632	632
Съдебни и присъдени вземания			78	1 133	203	1 414
Предоставени гаранции	58					58
Вземания от свързани лица		48				48
Други вземания		168	118	629		915
Общо	411	1 816	196	3 440	835	6 698

7. Материални запаси

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Незавършено производство (приложение 7.1.)	20 926	32 681	39 534
Материали (приложение 7.2.)	1 694	1 820	2 313
Готова продукция (приложение 7.3.)	788	162	342
Стоки	1	4	45
Общо	23 409	34 667	42 234

7.1. Незавършено производство по обекти

обект	пусков срок	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
БРИЗ, Варна блокове А-3 – приложение а)	просрочен 23.11.2009	9 750	9 750	9 750
Къщи в Стара Загора – приложение б)	06.05.2010 просрочен	3 130	3 130	3 130
Стара Загора бл.4 – приложение в)	30.05.2010 просрочен	2 141	1 736	1 367
Ж.п. линии Стара Загора – приложение г)	приключен	1 246	1 246	1 246
Жилищен блок Благоевград	спрян	741	741	741
Стара Загора бл.1 и бл.2 и бл.3	приключени	-	2 481	6 849
София, ул. Годеч № 43	приключен	-	3 780	3 702
София, ж.к. Овча купел	приключен	-	5 219	5 878
София, ж.к. Овча купел, бл. Б	проект	340	-	-
Капчето Бургас	проект	326	326	326
Три чучура Стара Загора	спрян	109	109	109
УПИ 3-53 Стара Загора	30.05.2010 просрочен	373	993	1 406
Стара Загора бл.5	акт 10	512	512	512
Фунд Сои бл.6 Стара Загора	проект	126		
Враца ж.к. Медковец	31.12.2010 просрочен	669	652	641
Жилищна кооперация Габър 1	31.12.2010 просрочен	462	462	462
Жилищна кооперация Габър 2	31.12.2010 просрочен	209	209	209

обект	пусков срок	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Къща Калина 1	31.12.2010 просрочен	68	34	34
Къща Калина 2	31.12.2010 просрочен	122	122	118
Къща Липа 1 и Липа 2	приключени	-	229	220
Къща Бреза 1	приключен	-	136	132
Жилищна сграда К.Л.М.Н – УПИ XI-252 кв.38, 16 Варна	Проект	72	72	-
Стопански обекти	частично приключени	61	-	1 528
Други		117	117	1 174
ЖП линия Крумово-Първомай	приключен	38	38	
ЖП Линия Садово ш.843	приключен	38	13	
Биовет Пещера	2013 г.	109		
Отводнителни канали Крушовене	2013 г.	192		
Дом за деца Тотлебен	приключен	-	355	
Път Злокучене-Юндола	приключен	-	68	
ТЕЦ М.ИЗТОК 2 БЛОК 5 И 6	приключен	-	125	
Обособяване на помещения на столова	приключен	-	17	
ЕП-2 в основен комуникационен възел	приключен	-	9	
Реконструкция складова база Криводол	приключен	-		
Общо		20 926	32 681	39 534

През 2012 г. са приключени 19 броя обекта на обща стойност 15 859 хил.лв. (за 2011 г. – 11 броя за 7 236 хил.лв.)

а) **Обект Бриз – Варна** е просрочен поради неспазване на предварителния договор от двете страни. През 2011 г. е заведено дело от възложителя за 2 400 хил.лв. за неизвършени СМР на обекта, за които е получено предварително плащане. С Решение от месец май 2012 г. съдът отхвърля иска като неоснователен и недоказан. През 2011 г. е заведен иск от възложителя за неустойки за забава. Съдът отхвърля иска през месец март 2012 г. Решението се обжалва. Не се очакват допълнителни разходи по завършването на обекта. Предадени са СМР с Акт 10 и констативен протокол от месец март 2009 г., подписан без забележки от двете страни и технически и строителен надзор за обема на извършените СМР. Полученият аванс от клиента е в размер на 10 398 хил.лв.

б) **Обект Къщи в Стара Загора** е просрочен поради спиране на плащането по предварителния договор от страна на възложителя. Желанието на възложителя е да се развали предварителния договор, поради предявени реституционни претенции върху собствеността на земята, върху която се изгражда обекта. Заведени са дела за изясняване на статута на земята. Очакваните разходи, които следва да бъдат направени за завършване на обекта са в размер на 2 000 хил.лв. Получените авансови плащания от клиента са в размер на 3 159 хил.лв.

в) **Обект Стара Загора, бл. 4** ще бъде приключен през 2013 г. Очакваните разходи, които следва да бъдат направени за завършването на обекта са в размер на 340 хил.лв. Получените авансови плащания от клиенти са в размер на 2 415 хил.лв.

г) Дружеството е подизпълнител по договор за реконструкция на железопътни линии за обект **ЖП линии Стара Загора**. Извършените СМР са финансирани от собствени оборотни средства на дружеството. Завършените етапи се актуват и се заплащат от възложителя. По последния етап от договора са извършени разходи в размер на 1 246 хил.лв., по които не са постъпили плащания и не са признати от възложителя.

7.2. Материали по видове

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Основни материали	685	835	1 236
Спомагателни материали	215	744	237
Резервни части	65	97	120
Гориво	15	27	31
Други	714	117	689
Общо	1 694	1 820	2 313

7.3. Готова продукция по видове

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Самостоятелни обекти в жилищни сгради	711	61	153
Бетонени изделия		36	110
Материали собствено производство	77	65	79
Общо	788	162	342

8. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Парични средства в брой	94	171	456
Парични средства в банкови сметки	212	343	913
Общо	306	514	1 369

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Парични средства в български лева	142	215	787
Парични средства в чуждестранна валута	164	299	582
Общо	306	514	1 369

9. Търговски и други задължения

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Задължения към доставчици	11 152	12 475	13 685
Задължения към свързани лица	507	757	970
Получени аванси (приложение 9.2.)	16 460	31 505	37 670
Задължения по финансов лизинг	448	674	3 275
Задължения по получени заеми (приложение 9.3.)	676	910	1 183
Разчети по гаранции	108	277	302
Други задължения	339	4 180	2 868
Общо, в това число:	29 690	50 778	59 953
текущи	29 212	49 935	57 534
нетекущи	478	843	2 419

9.1. Възрастов анализ

В следващата таблица са представени задълженията, групирани по степен на просрочие:

31 декември 2012	с ненастъпил падеж BGN'000	просрочени до 6 м. BGN'000	просрочени от 6 до 12 м. BGN'000	просрочени от 1 до 3 г. BGN'000	просрочени над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
Задължения към доставчици	1 522	1 082	2 558	2 829	3 161	11 152
Задължения към свързани лица				507		507
Получени аванси	62	50		16 348		16 460
Задължения по финансов лизинг	276	26		146		448
Задължения по получени заеми	676					676
Разчети по гаранции	108					108
Други задължения		339				339
Общо	2 644	1 497	2 558	19 830	3 161	29 690

9.2. Получени аванси

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Предплатени суми за СМР и за покупка на недвижими имоти	16 410	31 475	37 577
Предплатени суми за доставка материали	33	26	90
Предплатени суми за услуги	17	4	3
Общо	16 460	31 505	37 670

През 2013 г. ще бъдат завършени следните обекти, за които са получени аванси в размер на 2 605 хил.лв.:

обект	ще бъде приключен през месец:	получени аванси към 31.12.2012 г.
Стара Загора, бл. 4	октомври 2013	2 415 хил.лв.
Къща Калина 1	ноември 2013	68 хил.лв.
Къща Калина 2	ноември 2013	122 хил.лв.

9.3. Задължения по получени заеми

	договорен размер BGN'000	обезпечение	годишна лихва %	падеж до 1 година	падеж над 1 година	остатък към 31.12.2012 BGN'000
КТБ АД – 61 месеца, считано от 05.01.2013 г.	595	ипотека върху земя – 4212 кв.м., район Витоша, вилна зона Килиите, заедно с Бизнес център Владая, РЗП 2210 кв.м. и други активи по АЧДС 03029 от 15.06.2001 г.	ОЛП + 5 пункта	117	478	595
Партнер лизинг	81	ипотека върху земя – 4212 кв.м., район Витоша, вилна зона Килиите, заедно с Бизнес център Владая, РЗП 2210 кв.м. и други активи по АЧДС 03029 от 15.06.2001 г. – втори по ред	ОЛП + 5 пункта	81	-	81
Общо:	676	-	-	198	478	676

10. Провизии по задължения

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Провизии за гаранционни ремонти		260	260
Провизии по съдебни дела		425	425
Общо	-	685	685

Ръководството на предприятието счита, че извършваните от дружеството строителни работи са с високо качество и досегашният опит показва, че не се налага разходването на съществени суми за гаранционни ремонти, поради което са отписани провизии за задължения в размер на 685 хил.лв. и не са начислени провизии за предстоящи гаранционни ремонти, съдебни дела и други суми, за които дружеството има сегашно задължение като резултат от минали събития.

Начислените провизии по обекти са, както следва:

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Ж.б. ул. Завалска китка	-	32	32
Ж.б. ул. Димитър Петков	-	38	38
Ж.б. ул. Зайчар 250-252	-	40	40
Ж.б. ул. Зайчар 125	-	24	24
Ж.б. ул. Перник	-	40	40
Ж.б. ул. Радост бл.А бл.З	-	86	86
Общо	-	260	260

11. Задължения свързани с персонала

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Задължения по трудови договори текущи	503	834	1 993
Задължения от минали години по трудови договори	1 591	1 105	519
Неизползвани отпуски	84	159	213
Задължения към социално осигуряване	1 859	1 016	3 227
Социални осигуровки върху отпуските	16	28	39
Общо	4 053	3 142	5 991

12. Данъчни задължения

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Данък върху добавената стойност	518	1 197	685
Корпоративен данък	32	114	121
Местни данъци и такси	2 092	1 471	540
Данък върху доходите на физическите лица	572	331	845
Задължения по ревизионен акт – главница	1 528	3 356	1 995
Лихви по публични задължения	2 692	2 705	1 581
Общо	7 434	9 174	5 767

За обезпечаване на данъчни задължения към НАП са предоставени недвижими имоти на стойност 10 720 хил.лв.

13. Приходи от продажби

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Приходи от продажба на строителни обекти	13 897	7 595
Приходи от строителна и ремонтна дейност	2 296	4 051
Приходи от продажба на продукция	337	643
Приходи от продажба на услуги	443	768
Хотелски услуги	355	471
Общо	17 328	13 528

14. Други доходи

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Приходи от продажба на ИМС	6 993	4 609
Балансова стойност на продадените ИМС	(11 368)	(1 948)
Резултат от продажба на ИМС	(4 375)	2 661
Приходи от продажба на стоки и материали	433	184
Балансова стойност на продадените стоки и материали	(74)	(176)
Резултат от продажба на стоки и материали	359	8
Приходи от наеми	584	836
Приходи от финансираня		249
Отписани задължения	7 365	1 913
Приходи от продажба на отпадъци	307	559
Доходи от съвместно контролирани дейности	68	63
Други доходи	146	245
Общо	4 454	6 534

15. Разходи за материали

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Строителни материали	1 044	1 749
Гориво-смазочни материали	579	778
Електроенергия-технологични разходи	46	104
Резервни части и окомплектовка	57	87
Вода-технологични разходи	15	16
Други	59	90
Общо	1 800	2 824

16. Разходи за външни услуги

	2012	2011
	BGN'000	BGN'000
Подизпълнители СМР	1 633	1 860
Застраховки	50	64
Консултантски услуги	178	168
Текущ ремонт на дълготрайни активи	75	167
Наеми	57	77
Телефони и интернет	80	91
Охрана	306	1 125
Местни данъци и такси	622	999
Ел. енергия, топлоенергия, вода	337	433
Проектиране	62	126
Такси	131	59
Разходи по договор за концесия	24	471
Други	279	119
Общо	3 834	5 759

17. Разходи за персонал

	2012	2011
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения по договори за управление	64	73
Възнаграждения по трудови правоотношения	2 725	3 909
Възнаграждения по извънтрудови правоотношения	48	133
Възнаграждения по компенсируеми отпуски	71	158
Социално осигуряване	534	752
Общо	3 442	5 025

18. Други оперативни разходи

	2012	2011
	BGN'000	BGN'000
Отписани вземания	31	1 678
Отписани дълготрайни активи	101	955
Разходи за брак на ИМС	754	420
Глоби и неустойки	1 396	1 661
Разходи по съдебни спорове	460	412
Други разходи	351	305
Общо	3 093	5 431

19. Финансови приходи и разходи

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Приходи от съучастия	408	425
Приходи от лихви		3
Общо финансови приходи	408	428
Разходи за лихви по банкови заеми	(47)	(49)
Разходи за лихви по лизингови договори		(114)
Отрицателни разлики от валутни курсове	(6)	(14)
Общо финансови разходи	(53)	(177)
Общо, нето	355	251

20. Разходи за данъци

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

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	8 848	(172)
Текущ разход за данък върху печалбата за годината 10% (2011 - 10%)	(885)	
Признаване на данъчна загуба от минали години	885	
<i>Отсрочени данъци върху печалбата</i>		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	359	208
Общо:	359	208
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	359	208

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Счетоводна печалба за годината	(3 884)	(6 036)
Данъци върху печалбата на база приложима данъчна ставка – 10% (2011 -10%)	388	604
Ефект от непризнати активи по отсрочени данъци за предходни		
От непризнати суми по данъчна декларация:		
Свързани с увеличения 12 407 хил.лв. (за 2011 г. – 7 280 хил.лв.)	(1 241)	(728)
Свързани с намаления 12 120 хил.лв. (за 2011 г. – 3 315 хил.лв.)	1 212	332
Общо разход/икономия за данъци върху печалбата, отчетен в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	359	208

21. Отсрочени данъци върху печалбата

	временна разлика 31.12.2012 BGN'000	данък 31.12.2012 BGN'000	временна разлика 31.12.2011 BGN'000	данък 31.12.2011 BGN'000
<i>Активи по отсрочени данъци</i>				
Неизползвана данъчна загуба	(3 461)	346		
Провизии за задължения	(26)	3		
Неизползвани отпуски	(100)	10		
Общо активи по отсрочени данъци	(3 587)	359		
<i>Пасиви по отсрочени данъци</i>				
Свързани с амортизируеми активи	4 740	(474)	4 740	(474)
Общо пасиви по отсрочени данъци	4 740	(474)	4 740	(474)
Общо, нето	1 153	(115)	4 740	(474)

Към 31.12.2012 г. балансовата стойност на дълготрайните активи превишава данъчната им стойност със 108 042 хил.лв. Ръководството счита, че балансовата стойност на активите значително превишава възстановимата им стойност и са налице индикации за обезценка. Оценка на активите не е извършена, тъй като изисква времеви и финансов ресурс. Намеренията на ръководството са да се извърши оценка на активите в следващия отчетен период, като в резултат на очакваната обезценка, ще се намали разликата между балансовата и данъчната стойност на активите, поради което не са признати отсрочени данъчни пасиви в размер на 10 804 хил.лв.

22. Споразумения за концесионна услуга

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

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

През 2012 г. няма активен добив на доломити (за 2011 г. – няма).

23. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност предприятието може да бъде изложено на различни финансови рискове, които включват: пазарен риск (състои се от валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на предприятието.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от предприятието, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено предприятието при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

23.1. Пазарен риск

Пазарен е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск се състои от валутен, лихвен и друг ценови риск.

Валутен риск

Предприятието не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото левът е с фиксиран курс спрямо еврото по закон.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на предприятието към валутния риск:

	31 декември 2012		31 декември 2011	
	в лева BGN'000	в EUR BGN'000	в лева BGN'000	в EUR BGN'000
<i>Финансови активи</i>				
Инвестиции на разположение за продажба	1 580		1 581	
Търговски и други вземания	3 326		2 983	
Парични средства и еквиваленти	142	164	215	299
Общо финансови активи	5 048	164	4 779	299
<i>Финансови пасиви</i>				
Търговски и други задължения	(13 122)		(18 996)	
Общо финансови пасиви	(13 122)	-	(18 996)	-
Общо, нето	(8 074)	164	(14 217)	299

Анализ на валутната чувствителност

Таблицата по-долу показва ефекта от валутната чувствителност при 10% увеличение на текущите обменни курсове на българския лев спрямо чуждестранна валута на база структурата на активите и пасивите към 31 декември и при предположение, че се игнорира влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат преди облагане с данъци.

	Влияние на EUR		Влияние на USD	
	2012 BGN'000	2011 BGN'000	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Печалба (загуба)	22	30	41	43
Капитал	22	30	41	43

Лихвен риск

Лихвеният риск за предприятието възниква от банковите заеми и финансовия лизинг. Ръководството на предприятието текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове на лихвения процент. Увеличение или намаление от 0,5% в лихвения процент се използва когато се изследва за управленски нужди в предприятието лихвения риск и представя оценката на ръководството за обосновано възможни промени в лихвения процент.

Ако лихвеният процент се увеличи или намали с 0,5% и се игнорира влиянието на останалите променливи величини, финансовият резултат преди облагане с данъци за годината завършваща на 31.12.2012 г. би се намалил/увеличил с 6 хил.лв. (за 2011 г.: намаление/увеличение с 8 хил.лв.).

Ценови риск

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

23.2. Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на предприятието няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания. Основните финансови активи на предприятието носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи), вземания от клиенти и други краткосрочни вземания. По отношение на вземанията от клиенти, политиката на предприятието е да извършва продажбите си на клиенти с подходяща кредитна история. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно от финансовия отдел, съгласно установената политика на Предприятието. За целта ежедневно се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

23.3. Ликвиден риск

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

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация предприятието да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-

добри лихвени равнища.

23.4. Управление на капиталовия риск

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

Предприятието текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си.

23.5. Справедлива стойност

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

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

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

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в баланса по пазарна стойност (предоставени банкови депозити), или представляват инвестиции в акции на дружества от затворен тип, които не се търгуват свободно и нямат аналози на местния пазар - поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от Предприятието финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на Предприятието счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

24. Условни ангажменти

Съдебни спорове

Срещу дружеството са заведени над 100 съдебни дела (през 2011 г. – 61) с облигационен и трудово-правен характер, с приблизителна стойност 642 хил.лв. Изпълнителните дела са за неизплатени трудови възнаграждения, неразплатени изпълнени и приети СМР по договори за строителство и неразплатени доставки на стоки и услуги. Срещу дружеството са заведени и множество съдебни и арбитражни дела за неизплатени доставки на материали и услуги, задължения към персонала, неизпълнени работи по сключени договори за строителство, с претенции за приблизително 9 000 хил.лв., които са на етап отговор на искиви молби (за 2011 г. – 3 326 хил.лв.).

Дружеството е завело иски молби срещу некоректни длъжници за 54 хил.лв. Дружеството се е снабдило с 10 изпълнителни листа срещу некоректни платци за около 20 хил.лв. Претенциите на Главно управление строителство и възстановяване ЕАД към трети лица са в размер на 1 712 хил.лв. (за 2011 г. – 1712 хил.лв.)

Обезпечения и гаранции

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

По заведени срещу дружеството изпълнителни дела са учредени запови върху дружествен дял в дъщерно предприятие на стойност 8 хил.лв. (за 2011 г. - 10 хил.лв.).

25. Свързани лица и сделки със свързани лица

Свързани лица	Вид свързаност
ГУСВ Проект ЕООД, ЕИК: 131351938	дъщерно предприятие
ГУСВ Център за професионално обучение ЕООД, ЕИК: 175122492	дъщерно предприятие
ГУСВ Инвест ООД, ЕИК: 175312214	дъщерно предприятие
Коломан строй ЕООД, ЕИК: 202021753	дъщерно предприятие чрез ГУСВ-ЦПО ЕООД
Коломан инвест ЕООД, ЕИК: 202074229	дъщерно предприятие чрез Коломан строй ЕООД
Коломан консулт ЕООД, ЕИК: 202074754	дъщерно предприятие чрез Коломан строй ЕООД
Коломан строител ЕООД, ЕИК: 202292879	дъщерно предприятие чрез Коломан инвест ЕООД
Коломан био ЕООД, ЕИК: 202293435	дъщерно предприятие чрез Коломан инвест ЕООД
Лагвема ООД	Под общ контрол чрез ключов управленски персонал

Осъществяваните сделки със свързани лица са покупко-продажби на услуги от и към дъщерни предприятия. Условието, при които се извършват сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки. През 2012 г. извършени услуги към дъщерни предприятия в размер на 461 хил.лв. (за 2011 г. - 6 хил.лв.) и са закупени услуги от дъщерни предприятия за 20 хил.лв. (за 2011 г. – 4 хил.лв.)

Неуредените салда със свързани лица са оповестени в Приложения 6 и 9.

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

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

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват заплати и други краткосрочни доходи в размер на 64 хил.лв. (за 2011 г. – 73 хил.лв.).

26. Допълнителни оповестявания във връзка с регулаторни изисквания

Съгласно чл. 38 от Закона за счетоводството предприятието следва да оповести начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието, поотделно за: независим финансов одит,

данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита.

Независим одитор на ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД е „Дружество за одит и консултации“ ООД, вписано в регистъра на специализираните одиторски предприятия под номер 37. Възнаграждението за независим одит на годишния финансов отчет и за прегледа на доклада за дейността е 24 хил. лв. (за 2011 г. – 35 хил.лв.)

27. Събития след края на отчетния период.

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