

ЕКОСТРОЙ АД

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Съдържание	Страница
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	4
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7-51
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИКОНОМИЧЕКАТА ГРУПА	7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	9
3. ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	28
4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	29
5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	30
6. ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ	30
7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	31
8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	32
9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	33
10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	34
11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	34
12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ	35
13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	36
14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ	37
15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	37
16. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ	38
17. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	39
18. ДРУГИ ДОХОДИ	40
19. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	40
20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	41
21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	42
22. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ - ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	42
23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	43
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	45
25. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	49
26. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	51
27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	51
28. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ	51

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на ЕКОСТРОЙ АД към 31 декември 2014 година

Приложения №		31 декември 2014	31 декември 2013
		BGN'000	BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	4 637	4 807
Нематериални активи	4	5	
Инвестиционни имоти	5	263	251
Дългосрочни инвестиции	6	7	7
Общо нетекущи активи		4 912	5 065
Текущи активи			
Материални запаси	7	336	699
Вземания от свързани предприятия	8	1 459	705
Търговски и други вземания	9	1 349	409
Парични средства и парични еквиваленти	10	27	234
Общо текущи активи		3 171	2 047
ОБЩО АКТИВИ		8 083	7 112
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		65	65
Преоценъчни резерви		1 063	3 767
Резерви		1 290	1 306
Неразпределена печалба		3 226	451
Общо собствен капитал	11	5 644	5 589
Нетекущи пасиви			
Нетекущи задължения по заеми и финансов лизинг	12		31
Провизии за задължения по планове за дефинирани доходи	16	24	51
Отсрочен данъчен пасив	22	379	383
Общо нетекущи пасиви		403	465
Текущи пасиви			
Текущи задължения по заеми и финансов лизинг	12	31	302
Търговски и други задължения	13	563	463
Текущи задължения към свързани предприятия	14	1 194	153
Задължения към персонала и за социално осигуряване	15	70	140
Провизии за задължения по гаранционни ремонти	16	178	
Общо текущи пасиви		2 036	1 058
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		8 083	7 112

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 51, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 31.3.2015 година

Съставител:

(Гая Гроздева)

Ръководител:

(инж. Емил Тасков)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Стефка Илиева

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

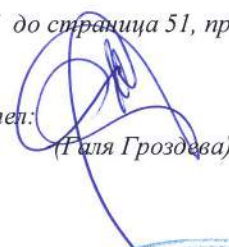
Управител:
Стефка Илиева

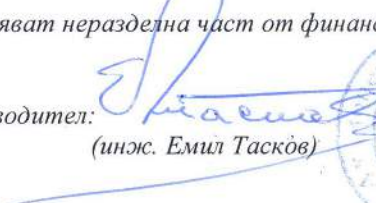
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2014 година

	Приложения №	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Приходи от продажби	17	7 099	7 923
Себестойност на продажбите	19	(6 591)	(7 820)
Брутна печалба		508	103
Други доходи	18	167	273
Общи и административни разходи	19	(601)	(513)
Печалба от оперативна дейност		74	(137)
Финансови разходи	21	(14)	(24)
Дял от резултата на асоциирани предприятия		(3)	
Печалба преди данъци		57	(161)
Разходи за данъци	22	(17)	14
Нетна печалба за годината		40	(147)
ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
Курсови разлики от преценка на чуждестранни дейности		(16)	(2)
<i>Компоненти на друг всеобхватен доход, които могат да се рекласифицират в печалби и загуби</i>			
Печалби от оценка на финансови активи на разположение за продажба до справедлива стойност			5
<i>Компоненти на друг всеобхватен доход, които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби</i>			
Актьорски печалби и загуби		34	(5)
Данък върху дохода, отнасящ се за друг всеобхватен доход		(3)	
Друг всеобхватен доход за годината – общо		15	
Общ всеобхватен доход за годината		55	(149)

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 51, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 31.3.2015 година

Съставител: 
(Галия Грозева)

Ръководител: 
(инж. Емил Тасков)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Стефка Илиева

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

Управител:
Стефка Илиева



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2014 година

Преоценъчни резерви

Приложения №	Основен акционерен капитал	Преоценъчен резерв на имоти	Печалби/загуби от оценка на финансови активи	Резерв от актуерски печалби и загуби	Резерв от преизчисление във валутата на представяне	Резерви	Неразпределена печалба	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 31 декември 2013	65	3 767			(2)	1 310	651	5 791
Разпределение на печалба за дивидент							(53)	(53)
Общ всеобхватен доход за годината			5	(5)	(2)		(147)	(149)
Салдо към 31 декември 2013	65	3 767	5	(5)	(4)	1 310	451	5 589
Общ всеобхватен доход за годината				31	(16)		40	55
Салдо към 31 декември 2014	11 65	1032	5	26	(20)	1310	3226	5644

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 51, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 31.3.2015 година

Съставител:

(Галия Гроздева)

Ръководител:

(инж. Емил Тасков)



Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Стефка Илиева

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



Управител:
Стефка Илиева

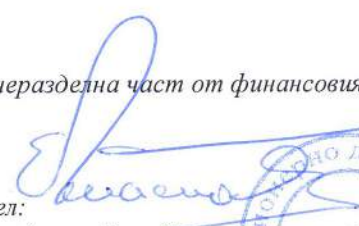
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2014 година

Приложения №	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	9 193	7 996
Плащания на доставчици	(7 170)	(5 289)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(1 471)	(1 801)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	(464)	(468)
Платени данъци върху печалбата	(7)	(20)
Платени лихви и такси по заеми за оборотни средства	(12)	(20)
Получени финансираня от държавата	163	39
Други постъпления/плащания, нето	10	22
Нетен паричен поток от оперативна дейност	242	459
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи	(53)	(57)
Плащания за инвестиции в асоциирани предприятия	(3)	
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(56)	(57)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от получени заеми	(339)	
Изплатени дивиденди		(141)
Плащания по финансов лизинг	(54)	(51)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(393)	(192)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и парични еквиваленти	(207)	210
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	234	24
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	27	234

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 51, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 31.3.2015 година

Съставител: 
(Галия Гроздева)

Ръководител: 
(инж. Емил Тасков)



Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Стефка Илиева



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



Управител:
Стефка Илиева



ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2014 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА

Този консолидиран финансов отчет включва финансовите отчети на ЕКОСТРОЙ АД, както и финансовите отчети на дъщерното му предприятие ДП ЕКОСТРОЙ Измайл Украйна, заедно по-нататък наричани Групата.

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

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

Предприятия	Страна	Процент участие 31.12.2014	Процент участие 31.12.2013
ДП ЕКОСТРОЙ Измайл Украйна	Украйна	100	100
Екоинвест ЕООД	България	100	100

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

ДП ЕКОСТРОЙ Измайл Украйна е учредено на 21.12.2004 година в Украйна, Одеска обл., гр. Измайл, ул.”28 юни”, бл. 56, като еднолично дружество с ограничена отговорност с капитал 50000 щатски долара. Предметът на дейност на предприятието е строителство, проектиране, ремонт и поддръжка на инженерна инфраструктура, туристически услуги, търговия

Екоинвест ЕООД – дружеството е в процес на служебна deregистрация, не извършва дейност и няма значими активи и пасиви, поради което финансовият отчет на Екоинвест ЕООД не е включен в консолидирания финансов отчет на Групата.

1.1 Предмет на дейност

Дейността на Групата през 2014 година включва операции и сделки по:

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

1.2 Собственост и управление:

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

Акционери	2014 година		2013 година	
	Брой акции	Относителен дял в проценти	Брой акции	Относителен дял в проценти
Албена АД	43389	67.0	43389	67.0
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.0	21371	33.0
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.2	8556	13.2
Данаил Енев Данаилов	2983	4.6	2983	4.6
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.5	1608	2.5
Иван Атанасов Иванов	779	1.2	779	1.2
Други физ.лица с капитал под 1%	7445	11.5	7445	11.5
Общо	64760	100%	64760	100%

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

Албена АД, чрез пълномощник Веселин Георгиев Николов- председател

Васил Николов Малчев – член

Златан Николаев Златев – член

Дружеството майка се представлява колективно от всички членове на Съвета на директорите или само от Прокуриста. До 30.09.2014 г. прокурист е Белла Сулай, а след това Емил Тасков

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите за издаване на 07.04.2015 година.

Дружеството майка е част от икономическа група и неговото крайно предприятие майка е **АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД**, което е с едностепенна система на управление Съвет на директорите в следния състав:

Недялка Петрова Великова - Демирева

Красимир Веселинов Станев

Ивелина Ненкова Грозева

Маргарита Петрова Тодорова

1.3. Брой на служителите

За отчетния период средно списъчният брой на служителите на компанията – майка възлиза на 112 работници и служители (2013 г. –163 работници и служители). В дъщерните предприятия няма назначен постоянен персонал.

1.4. Основни показатели на стопанската среда

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на групата, за периода 2011 – 2014 година са представени в таблицата по –долу:

Показател	2011	2012	2013	2014
БВП по текущи цени в млн. лева ¹	78 434	80 044	80 282	59 472*
Реален растеж на БВП	2,1%	0,5%	1,0%	1,7%*
Инфлация в края на годината	2,8%	4,2%	(1,6)%	(0,9)%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1,40645	1,52205	1,47356	1,47419
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1,51158	1,48360	1,41902	1,60841

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на **ЕКОСТРОЙ АД** е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2014 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

¹ Източник: НСИ, БНБ.

* Данните за 2014 са до 30.09.2014

(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 2014 г., които да оказват съществено влияние върху финансовите отчети на групата.

По долу са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2014 година:

- Изменения на Международен счетоводен стандарт (МСС) 36 *Обезценка на активи*.

Целта на измененията е да се поясни, че обхватът на оповестяванията на информацията относно възстановимата сума на активите, когато тази сума е определена въз основа на справедливата стойност, намалена с разходите по изваждане от употреба, се ограничава до обезценените активи. Въвежда се изрично изискване за оповестяване на дисконтовия процент, използван при обезценка (или обратно възстановяване), където възстановима стойност (на базата на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба) се определя с помощта на настояща стойност на бъдещите парични потоци.

- МСС 32 (променен) *Финансови инструменти: Представяне* относно нетиране (компенсиране) на финансови активи и финансови пасиви.

Измененията изясняват някои от изискванията за компенсиране на финансови активи и пасиви.

- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСФО 27, озаглавени *Инвестиционни дружества*.

МСФО 10 беше изменен, за да се отрази по-добре бизнес моделът на инвестиционните предприятия. Съгласно измененията инвестиционните предприятия оценяват своите дъщерни предприятия по справедлива стойност в печалбата или загубата, а не на консолидирана основа. МСФО 12 беше изменен с цел да се въведе изискване за специфично оповестяване за такива дъщерни дружества на инвестиционни предприятия. С измененията на МСС 27 отпадна също така възможността инвестиционните предприятия да оценяват в своите индивидуални финансови отчети инвестициите в определени дъщерни дружества или по себестойност, или по справедлива стойност.

- Изменения на Международен счетоводен стандарт (МСС) 39 *Финансови инструменти: Признание и оценяване*, озаглавени *Новация на деривати и продължение на отчитането на хеджирането*.

Целта на измененията е да се облекчи отчитането в ситуации, при които дериват, който е определен като хеджиращ инструмент, се подновява от един контрагент към централен контрагент в резултат от законови или подзаконови разпоредби. Подобно облекчаване на отчитането означава, че счетоводното отчитане на хеджирането може да продължи независимо от новацията, което не би било разрешено, ако изменението не беше прието.

- КРМСФО 21 *Налози (в сила за годишни периоди от 01.01.2014 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 17.06.2014 г.)*. е интерпретация на МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи.

МСС 37 установява критерии за признаването на задължение, един от които е изискването предприятието да има сегашно задължение в резултат от минали събития (известно като задължаващо събитие). Разяснението пояснява, че дългът, който поражда задължение за плащане на такса, е от дейностите, описани в съответното законодателство, което цели плащането. Разяснението определя, че налозите не се признават, ако няма настоящо задължение за заплащане на данъка към края на периода и се признава, ако настоящо задължение за заплащане на данъка (налога, таксата, различни от данък върху дохода) съществува към края на отчетния период. Групата следва да признава актив, ако е предплатена такса, налог, но все още не разполага с настоящото задължение за плащане. Този принцип се прилага и към междинните финансови отчети.

- *МСС 27 (изменен 2011 г.) Самостоятелни финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.).*

Стандартът е преиздаден с променено наименование, като частта от него, която е съдържала рамката относно съдържанието, критериите и технологията на изготвяне на консолидираните финансови отчети, е изцяло обособена в нов стандарт – МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. По този начин в стандарта основно са останали правилата за отчитане и оценяване на инвестиции в дъщерни, асоциирани и съвместни предприятия на ниво самостоятелни отчети на инвеститори в качеството им на дружества-майки, инвеститори със значително влияние и контролиращи съдружници в съвместни предприятия, както и специфичните за този тип отчети оповестявания;

- *МСС 28 (изменен 2011 г.) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.).*

Стандартът е с променено наименование и обхват и включва рамката за отчитане по метода на собствения капитал в консолидираните финансови отчети както на инвестициите в асоциираните, така и в съвместните предприятия, които досега са били под обхвата на МСС 31 Съвместни предприятия, а от 01.01.2013 г. в съответствие с новия МСФО 11;

- *МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път.*

Този стандарт заменя в значителната му част стария МСС 27 (Консолидирани и индивидуални финансови отчети) и ПКР Разяснение 12 (Консолидация – предприятия със специално предназначение). Основната му цел е да се установят подобрени принципите и начина на изготвяне и представяне на финансови отчети, когато едно предприятие контролира едно или повече други предприятия. Той дава ново определение на понятието „контрол“, съдържащо три компонента, определя контролът като единствена база за консолидация и дава по-подробни правила и насоки за оценяване на наличието на отношения на контрол. Стандартът установява и основните задължителни правила по технологията на изготвянето на консолидирани финансови отчети;

- *МСФО 11 Съвместни споразумения (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път.*

Този стандарт заменя МСС 31 Дялове в съвместни предприятия, вкл. и ПКР 13 Съвместно контролирани предприятия – непарични вноски от контролиращите съдружници. Той въвежда само два типа съвместни споразумения – съвместни дейности и съвместни дружества, като установеният критерий за класификация не е правната форма, а същността на правата и задълженията на всяка страна в конкретното споразумение, т.е. дали са права върху активите и пасивите, респ. разходите и приходите от съвместното споразумение /съвместна дейност/, или са права върху нетните активи от съвместното споразумение /съвместно дружество/. Стандартът премахва опцията за прилагане на метода на пропорционална консолидация и налага ползването на метода на собствения капитал при консолидация на съвместно контролирани дружества;

- *МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. –*

приет от ЕК - за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път.

Този стандарт въвежда нова рамка от изисквания към обхвата на оповестяванията в консолидираните финансови отчети относно участията на отчитащото се предприятие в други дружества и предприятия, които са дъщерни, асоциирани съвместни, или неконсолидирани структурни предприятия, вкл. към съдържанието на информацията, за да се осигури възможност за разумна преценка на ефектите и рисковете от тези участия;

- *Подобрения в МСФО Цикъл 2011-2013 (м.декември 2013) - подобрения в МСФО 3, МСФО 13, МСС 40 (в сила за годишни периоди от 01.07.2014 г. – приети от ЕК).*

Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в правилата на приложение и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) уточнение за неприложение на МСФО 3 за отчитане на формиране на съвместни споразумения във финансовите отчети на самите съвместни споразумения; б) разяснение относно обхвата на договорите, които са в обхвата на изключението за група финансови активи и пасиви с нетиращи позиции спрямо пазарен и кредитен риск (МСФО 13); в) уточнение при третирането на една сделка, която отговаря едновременно на критериите и на МСФО 3 и се отнася за инвестиционни имоти съгласно МСС 40, че следва да има поотделно приложение на двата стандарта независимо един от друг (МСС 40).

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

По долу са изброени стандартите и измененията, които не са в сила за годишни периоди започващи след 1 януари 2014 г. и не са прилагани на по ранна дата при изготвянето на този финансов отчет.

- *МСФО 9 Финансови инструменти, в сила от 1 януари 2015г. и не е приет от ЕК.*

Този стандарт замества части от МСС 39, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност.

- *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (отложена е датата на влизане в сила за 01.01.2015 г. и не е приет от ЕК).*

Промяната е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 според датата на прилагане на стандарта от групата и дали тя избира опцията да преизчисли предходни периоди;

- *Подобрения в МСФО Цикъл 2010-2012 (м.декември 2013) - подобрения в МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24, МСС 38 (в сила за годишни периоди от 01.07.2014 г. – не са приети от ЕК).*

Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в правилата на приложение и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните

обекти или операции: а) промяна в дефиницията на „период на (безусловно)придобиване на права” и „пазарно условие” и са добавени „условие на изпълнението” и „условие на услугата” (МСФО 2); б) уточнение в третирането на условните възнаграждения при бизнес комбинации, които отговарят на определението за финансов инструмент (като финансови задължения или инструменти на собствения капитал) и тяхната оценка в края на всеки отчетен период – по справедлива стойност, вкл. представянето на ефектите от нея в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (МСФО 3, МСФО9, МСС39 и МСС37); в) изискване за оповестяване на критериите при определянето на агрегираните оперативни сегменти за целите на сегментното отчитане (МСФО 8); г) допълнително разяснение относно техниката на корекция на отчетна стойност и натрупаната амортизация в случаите, когато дадени активи са преоценени, като се поставя изискване тя да е последователна като подход спрямо преоценката на балансовата стойност на съответния актив (МСС 16, МСС 38); д) уточнение относно дружество предлагащо ключов управленски персонал като услуга на друго дружество, че то също е негово свързано лице (МСС 24);

- *МСС 19 (ревизиран - 2011 г.) Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 1.07.2014 г. – не е приет от ЕК).*

Тази промяна е свързана с разяснение относно третирането на вноски, направени от страна на служители или трети лица в планове с дефинирани доходи, съгласно формалните условия на съответния план. Промяната определя, че тези вноски следва да се третират като намаление на разходите за стаж или ефект в последващите оценки на нетния пасив(актив) по плана в зависимост от това дали вноските са обвързани със стажа или не.

- *МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени приходи и разходи, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2016 г.*

- *МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, в сила за отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г.* Стандартът ще замени МСС 18, МСС 11, КРМСФО 13, КРМСФО 15, КРМСФО 18 и ПКР 31.

Финансовият отчет е изготвен в съответствие със счетоводния модел, основан на възстановимата историческа стойност, модифицирана за сградите, инвестиционните имоти и инвестициите на разположение за продажба, до справедлива стойност.

Българските дружества от Групата водят своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приемат като тяхна функционална и отчетна валута за представяне. Задграничното дъщерно дружество ДП Екострой Украина организира своето счетоводство и отчетност съгласно изискванията на местното законодателство и поддържа своите счетоводни регистри в съответната местна валута - украинска гривна.

Данните в консолидирания финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN'000), освен ако не е оповестено изрично нещо друго, като българският лев е приет за отчетна валута на представяне на Групата. Отчетът на задграничното дружество е преизчислен от местна валута в български лев за целите на всеки консолидиран финансов отчет съгласно политиката на Групата – Приложение 2.5.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период – 2014 година. Предходен отчетен период – 2013 година.

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

Настоящият финансов отчет е консолидиран финансов отчет на Групата.

2.2. Консолидация

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

Дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, са онези дружества, в които компанията майка притежава директно или индиректно над 50% от капитала с право на глас и/или упражнява контрол. При определяне наличието на контрол се взема предвид и ефекта от потенциални права на глас, които се упражняват към настоящия момент или са в процес на прехвърляне. Списъкът на дъщерните дружества е представен в Приложение 1.

Дъщерните фирми са консолидирани от датата, на която ефективно е започнало упражняването на контрол. Консолидацията се преустановява от датата на продажба или загуба на ефективен контрол върху дъщерното предприятие.

При отчитане на придобиването на дъщерни предприятия се използва метода на покупката. Разходите за придобиване представляват заплатената парична сума или сума на паричните еквиваленти, или справедливата стойност – към датата на размяната или на друг начин на възмездяване, предоставено от предприятието – майка в замяна на контрола върху нетните активи на придобитото предприятие. Положителна репутация има в случаите, когато разходите за придобиване са по-високи от справедливата цена на нетните активи на придобитото дъщерно дружество. Всяко превишение на цената на придобиване над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения към датата на придобиване представлява положителната репутация и се признава като актив. Положителната репутация се оценява първоначално по цена на придобиване, която представлява превишението на цената на придобиване над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения.

След първоначално признаване репутацията, придобита в бизнескомбинация, се оценява по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценка.

Репутацията, придобита в бизнескомбинация, не се амортизира. Вместо това, веднъж годишно или по-често се извършва проверка на репутацията за обезценка, ако събития или промени в обстоятелствата дават индикации, че тя може да е обезценена.

Ако делът на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения, надвишава цената на придобиване на бизнескомбинацията се преразглежда идентификацията и оценката на разграничимите активи, пасиви и условни задължения на придобивания и оценката на цената на придобиване на комбинацията и всяко превишение оставащо след това преразглеждане се признава незабавно в печалбата или загубата

Всички вътрешно-групови сделки, разчети и нереализирани печалби и загуби, свързани с вътрешно-групови операции са елиминирани. Където е необходимо, счетоводната политика на дъщерните предприятия е променена за осигуряване на еднаквост с политиката, възприета от Групата.

Асоциирани предприятия

В отчета за всеобхватния доход на Групата се признава делът на Групата в печалбата или загубата на асоциираното предприятие след придобиването, а делът на Групата в движението на резервите на асоциираното предприятие се признава в резервите на Групата. Кумулативното движение след придобиването се коригира чрез намаление/увеличение на стойността на инвестицията. В случай, че участието на Групата в загубата на асоциираното дружество е равно или надхвърля размера на инвестицията на Групата в дружеството, заедно със

съществуващи дългосрочни, необезпечени вземания от асоциираното предприятие, то тогава Групата не признава допълнителни загуби, освен в случаите когато Групата е поела задължение да извърши или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие.

Нереализираните печалби от сделки между Групата и асоциираните ѝ дружества се елиминират до размера на участието на Групата в асоциираното дружество. Нереализираните загуби също се елиминират освен ако стопанската операция не дава основание за обезценката на прехвърлените активи. Където е необходимо, счетоводната политика на асоциирани предприятия е променена в съответствие с възприетата от Групата политика.

Сделки с неконтролиращо участие

Промени в участието на компанията-майка в собствеността на дъщерно предприятие, които не водят до загуба на контрол, се отчитат като операции със собствения капитал (т.е. операции със собствениците в качеството им на собственици. При такива обстоятелства, балансовите суми на контролиращите и неконтролиращи участия се коригират, за да се отразят промените в относителните им участия в дъщерното предприятие. Всяка разлика между сумата, с която се коригират неконтролиращите участия, както и справедливата стойност на платеното или получено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на компанията-майка.

Продажба на част от инвестиция в дъщерно предприятие, която води до загуба на контрол – остатъчното участие се преоценява по справедлива стойност. Разликата между справедливата стойност и балансовата стойност е печалба или загуба от продажбата.

2.3. Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, Групата 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 Групата 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 Групата ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Групата има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси. Общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация в условията на глобална икономическа и финансова криза ще се преодолява чрез оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на Групата. Освен промяна на бизнес модела и приемане на нова стратегия за функциониране в променяща се среда, Групата предприема намаляване на разходите си и политика на по-бърза и ефективна адаптация към променящия се пазар.

2.4. Сравнителни данни

Групата представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Групата изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- тя прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и
- прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

През отчетния период не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен във въвеждането на нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

2.5. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на Групата е българският лев. От 1 юли 1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага заключителният обменен курс на БНБ към 31 декември.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в печалбата или загубата в момента на възникването им, като се представят към “други доходи от дейността”. Курсовите разлики от валутни заеми или други финансови операции се включват във финансовите приходи и разходи.

Функционалната валута на дружеството в Украйна (ДП Екострой Украйна) е украинска гривна.

За целите на всеки консолидиран финансов отчет се извършва преизчисление на валутата на финансовия отчет на ДП Екострой Украйна от украинска гривна в български лева, като:

- а) всички активи и пасиви се преизчисляват в груповата валута по заключителен курс на местната валута спрямо нея към 31 декември;
- б) всички приходни и разходни позиции се преизчисляват в груповата валута по среден курс на местната валута спрямо нея за периода на отчета;

в) всички получени курсови разлики в резултат на преизчисленията се признават и представят като отделен компонент на собствения капитал в консолидирания отчет за всеобхватния доход, нетно от ефектите на отсрочените данъци.

Репутацията и корекциите до справедливи стойности, възникнали при придобиване на задгранично (чуждестранно) дружество се третираат както активите и пасивите на това дружество и валутно се преизчисляват по заключителен курс.

2.6. Приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

Полезен живот на дълготрайните активи

Ръководството на групата определя очаквания полезен живот и амортизационните норми, прилагани при начисляване на разходите за амортизации, свързани с притежаваните дълготрайни активи. Тази приблизителна оценка се базира на проекция на жизнения цикъл на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда и други фактори.

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

Към датата на всеки отчет, ръководството на групата организира преглед за обезценка на имоти, машини и съоръжения. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Към 31.12.2014 г., ръководството е направило преглед за обезценка със съдействието на експертни технически лица на тези активи. В резултат на този преглед, ръководството е преценило, че не са налице условия за обезценка. (Приложение 3)

Преоценена стойност на инвестиционни имоти и сгради

Справедливата стойност на инвестиционните имоти подлежи на преглед и оценка в края на всеки отчетен период и на датата на трансфера им от имоти в употреба в инвестиционни имоти, поради промяна на използването. За определянето на справедливата стойност обикновено се използват текущите цени на активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние. Групата има грижата да идентифицира всякакви различия в естеството, предназначението или състоянието на имота.

Последната преценка до справедлива стойност (*Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности*) на инвестиционните имоти и сградите е отчетена към дата 31.12.2014 година на база на оценката, извършена от лицензирани оценители Янка Димитрова и Стефка Мавродиева със Сертификати № 100100263 от 14.12.2009г. и № 700100002 от 14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България. Използваните оценъчни подходи и методи при оценката са:

- За земите/незеделски/ – Метод на пазарните аналози, като е извършено сравнение на оферирни продажби на сходни имоти. Използваните входящи данни са средна цена на 1 кв.м. земя – 123 лв., коригирана с коефициенти за специфични особености на имота и способност за пазарна реализация.
- За сградите, представляващи бунгала в почивна база гр. Балчик - Метод на възстановителната (вещната) стойност /с тежест 40%/ на база публикувани в специализирани издания и наръчници средни цени на 1 кв.м. застроена площ и Метод на приходната стойност /с тежест 60%/ на база очаквана бъдеща доходност от имота при отдаването му под наем. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удържки. Приложени средни величини на ненаблюдаеми входящи данни – средна цена на 1 кв.м. застроена площ 70 лв., средна стойност на наема на квадратен метър 2 лв., дисконтов фактор – 15% и допълнителен отбив за неликвиден пазар – 5%.
- За земеделски земи – Метод на пазарните аналози, като е извършено сравнение на оферирни продажби на сходни имоти. Използваните входящи данни са средна цена на 1 кв.м. земя – 2 лв., коригирана с коефициенти за специфични особености на имота и способност за пазарна реализация и Метод на приходната стойност - приложени средни величини на ненаблюдаеми входящи данни – норма на капитализация 5% и годишна рента от 1 дка земя – 65 лева.

Преоценената стойност на сгради и инвестиционни имоти е докладвана в Приложения 3 и 5.

Признаване на приходи по договори за строителство и договори за услуги

Към края на отчетния период, ръководството на групата извършва преглед на незавършените строителни договори, чрез метода определяне на фактически извършените работи. На базата на този преглед се правят най – добрите приблизителни оценки за извършените работи и определяне етапа на завършеност на договорите за строителство (Приложение 17).

Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет, на индивидуална база. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в отчета за всеобхватния доход като разходи от обезценка на текущи активи.

След 360 дни закъснение вече 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. 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). Всички съмнителни вземания, се третираат като несъбираеми и се обезценяват, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще. (Приложения 8 и 9)

Провизии

Провизия се признава в счетоводния баланс и като текущ разход, когато групата има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност за покриването ѝ да бъде необходим определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи. Провизията е реално съществуващо задължение на групата към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

За признаването ѝ се прилага най-добрата и надеждна приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на отчета за финансовото състояние, при отчитането на която се вземат под внимание рискови и несигурни събития и обстоятелства, които ги съпътстват.

В края на всеки следващ отчетен период сумите на признатите провизии се преразглеждат и при необходимост се актуализират чрез доначисляване на провизии или чрез намаляване на вече отчетените провизии, с цел тяхната най-добра приблизителна оценка. В случаите, в които се установи, че за погасяването на задължението вече не е вероятно да настъпи изтичане на ресурси, съдържащи икономически ползи, провизията се реинтегрира.

Ефектът от промяната на приблизителната счетоводна стойност се включва в същата статия на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, която и била използвана за приблизителната стойност преди това.

През годината са начислени разходи за провизии за гаранционни ремонти на стойност 178 хил.лв.

Приблизителни оценки за отсрочени данъци

Признаването на отсрочени данъчни активи и пасиви включва съставянето на серия от допускания. Групата трябва да оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е възможно временните разлики да не бъдат възстановени в предвидимо бъдеще, или доколко данъчните ставки се очаква да се прилагат за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди. Това означава, че групата прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразят промяната в обстоятелствата, както и в данъчните разпоредби.

Задължения към персонала при пенсиониране

При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на лицензиран актюер. Направена е приблизителна оценка, базирана на предположения за смъртност, темп на текучество на персонала, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор. (Приложение 16)

2.7. Дефиниции и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние и Отчета за всеобхватния доход

2.7.1. Имоти, машини и съоръжения

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

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

Последващо оценяване

След първоначалното признаване сградите се отчитат по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката минус всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка. Преоценките се правят достатъчно редовно, за да се гарантира, че балансовата сума не се различава съществено от тази, която би била определена при използването на справедливата стойност към датата на счетоводния баланс

За последваща оценка на останалите имоти, машини и съоръжения, Групата прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – цена на придобиване, минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Увеличенията в балансовата стойност, произтичаща от преоценка на сградите се признават в друг всеобхватен доход и се натрупват към компонента “преоценъчен резерв” на собствения капитал. Намаление, което компенсира предходни увеличения, относно един и същ актив, се признава в друг всеобхватен доход до размера на предхождащо увеличение за този актив, като намалява и сумата на собствения капитал в статията „преоценъчен резерв”. Всички останали намаления се отнасят директно в отчета за всеобхватния доход. При отписване на преоценените активи натрупаният за тях преоценъчен резерв се прехвърля в увеличение на неразпределените печалби.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от стойността на актива и се признава като текущ разход.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения. Земята не се амортизира. Очаквания полезен живот е както следва:

Групи активи	2014 година	2013 година
Сгради	от 6 до 25 години	от 6 до 25 години
Машини, съоръжения и оборудване	от 2 до 25 години	от 2 до 25 години
Транспортни средства	4 години	4 години
Стопански инвентар	7 години	7 години

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преразглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.

2.7.2. Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити от Групата се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

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

Групата оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен, оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за Групата. Амортизируемата сума на нематериален актив с ограничен полезен живот се разпределя на систематична база за периода на неговия полезен живот, прилага се линеен метод на амортизация и полезният живот по групи активи е както следва:

Групи активи	2014 година	2013 година
Софтуер	2 години	2 години

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, Групата в края на отчетния период тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с отчетната му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен се отчита загуба от обезценка.

2.7.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от Групата за доходи от наеми и/или заради увеличение на стойността на капитала. Те са представени в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в отчета за всеобхватния доход към “други оперативни разходи”, нетно за периода, през който са възникнали.

Инвестиционните имоти се отписват когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и отчетната стойност на актива към датата на продажбата.

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

2.7.4. Материални запаси

Материалните запаси се представят по по-ниската стойност от отчетната им стойност и нетната им реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.

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

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

2.7.5. Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят. През отчетния период не са капитализирани разходи по заеми.

2.7.6. Финансови инструменти

Финансови активи

Групата класифицира своите финансови активи в следните категории: финансови активи на разположение за продажба, кредити и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на Групата към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно Групата признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да придобие 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 Групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако Групата продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

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 Групата 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 предприятие – 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).

При установяване на последваща трайна обезценка или при продажба на инвестиция на разположение за продажба, сумата на обезценката и всички натрупани преди това загуби (нетно) към резерва, се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като “финансови разходи”. Аналогично, при всяка

продажба на инвестициите от този тип натрупаните нереализирани печалби в резерва се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в статията “финансови приходи”.

Инвестиции, за които няма котирана пазарна цена и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно оценена се оценяват по цена на придобиване. Когато има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на некотиран инструмент на собствения капитал, който не се отчита по справедлива стойност, защото справедливата му стойност не може да се оцени надеждно, сумата на загубата от обезценка се оценява като разлика между балансовата стойност на финансовия актив и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен процент на възвръщаемост за подобен финансов актив. Такива загуби от обезценка не подлежат на възстановяване.

Дивиденди по акции и дялове, класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, се признават в отчета за всеобхватния доход, когато се установи, че Групата е придобила правото върху тези дивиденди.

В края на отчетния период Групата оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, че за отделен финансов актив или група активи има данни за обезценка. При установяване на условия за обезценка, загубата се отразява в Преоценен резерв и/или в Отчета за всеобхватния доход към финансови разходи.

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 амортизируема 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 дейността, 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 се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Групата класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения, или като собствен капитал, в зависимост от същността и условията в договора 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 амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

2.7.7. 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, когато това обстоятелство се установи. Загубите от обезценка се представят в отчета за всеобхватния доход. Групата използва корективна сметка, за да намали стойността на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

2.7.8. Парични средства и парични еквиваленти

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

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

2.7.9. Лихвени заеми

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

2.7.10. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към Групата съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя като се представя като имоти, машини и съоръжения под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по ниска – по настоящата стойност на минималните лизингови плащания.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвени разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението към лизингодателя и се включват в печалбата или загубата през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

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

2.7.11. Търговски и други задължения

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

2.7.12. Обезценка

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

2.7.13. Провизии

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

2.7.14. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

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

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ), здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, задължително държавно обществено осигуряване, за безработица и за здравно осигуряване през 2013 г., възлиза на 30.3.% (разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 60/40) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството майка. През 2014 г. общият процент е 30.3. %, разпределен в съотношение работодател : осигурено лице 60/40

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ” за 2013 г. в размер на 1.1% (за 2014 г. размерът е 1.1%).

Към дружеството майка няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството майка 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 “ТВРС”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове – на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да

изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

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

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работникът или служителят може да получи обезщетение в размер на brutното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222 ал.1 от КТ);
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от brutното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- при пенсиониране – от 2 до 6 brutни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения, за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството майка вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

В края на всеки отчетен период Групата прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда дружеството майка 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 brutни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Оценяването на дългосрочните доходи на наети лица се извършва по кредитния метод на прогнозираните единици, като оценката към края на отчетния период се прави от лицензирани актюери. Задължението, признато в отчета за финансовото състояние, е сегашната стойност на задължението за изплащане на обезщетения към края на отчетния период, заедно с корекциите на задължението, отчетени незабавно в печалби и загуби и актюерските печалби/загуби, възникнали в резултат на корекции и промени на актюерските предположения, отчетени незабавно в друг всеобхватен доход. Очакваните задължения за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст се представят като провизии.

Групата признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.7.15. Приходи

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от Групата 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.

Приходите от продажба на услуги се признават, като се отчита етапа на завършеност на сделката в края на отчетния период, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването.

Приходи от строителство на недвижим имот

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 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:

- Групата е прехвърлило на купувача съществените рискове и ползи от собствеността върху стоките;
- Групата 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 Групата;
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат да бъдат надеждно оценени.

Когато от Групата 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 услуги се признава, когато са изпълнени всички посочени по-долу условия:

- вероятно е Групата 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 .

Финансови приходи

Финансовите приходи включват начисления за лихви от вложени средства, печалби от операции в чуждестранна валута, получени дивиденди от участия.

2.7.16. Разходи

Оперативни разходи

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

Финансови разходи

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

2.7.17. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието майка дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2014 г. (10% за 2013 г.). За 2015 година данъчната ставка е непроменена.

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към края на отчетния период.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи, срещу които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи се намаляват до размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно да бъде реализирана.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга позиция в отчета за финансовото състояние, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или позиция.

2.7.18. Капитал и резерви

Дружеството майка **ЕКОСТРОЙ АД** е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, дружеството е длъжно да формира фонд Резервен, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им;
- сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставени им предимства за акциите;
- други източници, предвидени в Устава или по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване капитала. Другите елементи на собствения капитал са оповестени в приложение 11.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради	Машини съоръжения оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар	В процес на придобиване	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2013 година							
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари	3055	1123	1122	1111	14	141	6566
Постъпили			11	13	3	108	135
Отписани			(7)	(139)			(146)
Трансфер			9	74		(83)	
Салдо към 31 декември	3055	1123	1135	1059	17	166	6555
Амортизация							
Салдо към 1 януари		50	646	962	11		1669
Начислена за периода		49	82	87	1		219
Отписана			(7)	(133)			(140)
Салдо към 31 декември		99	721	916	12		1748
Преносна стойност на 1 януари	3055	1073	476	149	3	141	4897
на 31 декември	3055	1024	414	143	5	166	4807
2014 година							
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари	3055	1123	1135	1059	17	166	6555
Курсови разлики от преизчисление във валутата на представяне		(18)	(1)				(19)
Постъпили			27			11	38
Отписани			(1)	(30)			(31)
Трансфер		166	11			(177)	
Салдо към 31 декември	3055	1271	1171	1029	17		6543
Амортизация							
Салдо към 1 януари		99	721	916	12		1748
Курсови разлики от преизчисление във валутата на представяне		(3)	(1)				(4)
Начислена за периода		47	73	68	1		189
Отписана			(1)	(26)			(27)
Салдо към 31 декември		143	792	958	13		1906
Преносна стойност на 1 януари	3055	1024	414	143	5	166	4807
на 31 декември	3055	1128	379	71	4		4637

Имоти, машини и съоръжения в процес на придобиване:

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Административна сграда		166
Общо		166

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2014 година с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

Други данни

Отчетната стойност на **напълно амортизираните** имоти, машини и съоръжения, които се ползват в дейността на Групата, по групи активи е както следва:

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Машини, съоръжения, оборудване	595	256
Транспортни средства	920	766
Стопански инвентар	12	12

В Групата няма **временно неизползвани** имоти, машини и съоръжения

Към 31 декември има **учредени ипотeki** върху имоти, машини и съоръжения на Групата с преносна стойност както следва:

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Земи	2 305	2 305
Сгради	550	561

Оперативен лизинг

Групата е наемател по договори за оперативен лизинг на строителни машини, автомобили и скеле. Договорите са еднократни, при необходимост от допълнителна техника и оборудване. Общата сума призната като разход по договорите за оперативен лизинг за отчетния период е 70 хил.лв. (2013г. – 34 хил.лв.)

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти BGN'000	Други BGN'000	Общо BGN'000
2013 година			
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
Салдо към 31 декември	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>

Амортизация			
Салдо към 1 януари	1	1	2
Салдо към 31 декември	1	1	2
Преносна стойност			
на 1 януари			
на 31 декември			
2014 година			
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари	1	1	2
Постъпили	6		6
Салдо към 31 декември	7	1	8
Амортизация			
Салдо към 1 януари	1	1	2
Начислена за периода	1		1
Салдо към 31 декември	2	1	3
Преносна стойност			
на 1 януари			
на 31 декември	5		5

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

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Програмни продукти	1	1
Други	1	1
Общо	2	2

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 1 януари 2013 година	230	21	251
Салдо към 31 декември 2013 година	230	21	251
Оценка по справедлива стойност към 31.12.2014 година	15	(3)	12
Салдо към 31 декември 2014 година	245	18	263

Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, които групата отдава под наем и земя и прилежащите ѝ сгради, притежавани за неопределено понастоящем бъдещо използване.

6. ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Инвестиции в асоциирани предприятия	3	
Дял от резултата на асоциирани предприятия	(3)	
Инвестиции на разположение за продажба	7	7
Общо	7	7

Инвестиции в асоциирани предприятия:	Страна	31 декември 2014 BGN'000 % участие	31 декември 2013 BGN'000 % участие
Актив – Сип ООД	България	3	30
Общо		3	

Инвестиции на разположение за продажба:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Албена Инвест Холдинг АД	7	7
Общо	7	7

Групата притежава 1160 бр. акции в капитала на Албена Инвест Холдинг АД – публично дружество. Същите са преоценени до справедлива стойност на база котировки на пазарни цени на Българска фондова борса към най - скорошна дата към края на отчетния период.

7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Незавършено строителство	89	397
Материали	103	166
Продукция	85	99
Стоки – строителни материали	59	37
Общо	336	699

Незавършено строителство по обекти:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Ремонт на х-л Фламинго /Ресторант, Спа център/	47	
Ново строителство – Бялата Лагуна УПИ 265	30	
Мострени зали х-л Фламинго Гранд	11	4
СМР Ресторант Бисер – Приморско	1	
Събаряне на х-л Кардам		245
Ново строителство Бялата Лагуна УПИ 175		116
Изкърпване улици Добрич		25
Ремонт на х-л Фламинго Гранд		7
Общо	89	397

Материалите включват:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Основни материали	52	156
Резервни части	4	4
Горива	8	1
Спомагателни материали	39	5
Общо	103	166

Готовата продукция включва:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Плочи	34	34
Бордюри	19	24
Тревобетон	11	13
Пръстени	6	7
Пътни ивици	5	6
Тръби	5	5
Други	5	10
Общо	85	99

Комисия от специалисти в Групата е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2014 година, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси“. В резултат на този преглед е установено, че наличните към 31 декември 2014 година материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност.

8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	531	326
Вземания от клиенти по гаранции	697	286
Предоставени аванси	63	20
Предоставени заеми	168	
Цесии		73
Общо	1 459	705

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Продажби		108	216	28	179	531
Гаранции	289	408				697
Заеми	168					168
Общо	457	516	216	28	179	1 396

През 2014 година не е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземания по продажби.

Вземания по продажби и гаранции:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Еко Агро АД	200	191
Албена АД	211	189
Бялата Лагуна АД	720	161
Перпетум мобиле БГ АД	49	48
Тихия кът АД	17	22
Екоплод ЕООД	31	1
Общо	1 228	612

Предоставени аванси по предприятия:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Актив СИП ООД	63	20
Общо	63	20

Предоставени заеми:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Албена АД	168	
Общо	168	

Предоставения заем на предприятието – майка е безлихвен и със срок на погасяване март 2015 година.

Вземания по цесии:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Бялата Лагуна АД		73
Общо		73

През годината са погасени вземания от продажби чрез прихващане със задължения в размер на 12 хил.лв.

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	77	184
Обезценка на несъбираеми вземания	(3)	(8)
Предплатени суми	1231	26
Съдебни и присъдени вземания	204	192
Обезценка на присъдени вземания	(204)	(192)
Вземания по финансиране		166
Други	44	41
Общо	1 349	409

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Продажби		6	22		49	77
Общо		6	22		49	77

През 2014 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на вземанията.

Движение в обезценките	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Салдо към 1 януари	200	92
Начислени	18	117
Отписани		(1)
Възстановени	(11)	(8)
Салдо към 31 декември	207	200

Предплатени суми:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Предплатени суми за застраховки	13	17
Предоставени аванси за услуги	1 215	9
Предплатени суми за материали	3	
Общо	1 231	26

Вземания по финансиране

Групата е сключило два договора с Агенция по заетостта за безвъзмездна финансова помощ по оперативна програма Развитие на човешките ресурси, съфинансирана от Европейския съюз, схема Безопасен труд: Договор ESF-2302-03-13010 и Договор ESF-2115-03-13001. Към 31.12.2013 година са извършени разходи по Договор ESF-2115-03-13001 на стойност 144 хил.лв. и по Договор ESF-2302-03-13010 на стойност 22 хил.лв са предявени за плащане.

През годината са погасени вземания от продажби чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 344 хил. лв.

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Парични средства в брой	6	2
Парични средства в безсрочни депозити	21	232
Общо	27	234

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Основен акционерен капитал	65	65
Законови резерви	7	7
Допълнителни резерви	1 303	1 303
Преоценъчен резерв	1 032	1 032
Резерв от оценка на финансови активи	5	5
Резерв от актюерски печалби и загуби	26	(5)
Резерв от преизчисление във валутата на представяне	(20)	(4)
Неразпределена печалба	3 226	3 186
Общо	5 644	5 589

Основен капитал

Регистрираният акционерен капитал на предприятието майка Екострой АД е 64 760 лв., разпределен в 64 760 броя поименни акции с номинална стойност 1.00 лев всяка.

Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв е формиран от последваща оценка на сгради и инвестиционни имоти до справедлива стойност. Преоценъчният резерв се реинтегрира към неразпределени печалби/загуби при отписване на активите.

Законови резерви

Законовите резерви в размер на 7 хил.лв. към 31.12.2014 г., представляват 10 % от регистрирания капитал и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон и Устава на дружеството и не подлежат на разпределение между акционерите (към 31.12.2013г. – 7 хил.лв.).

Допълнителни резерви

Допълнителните резерви са заделени от печалбите на дружеството – 1424 хил.лв. (към 31.12.2013 г. – 1424 хил.лв.). Подлежат на разпределение между акционерите.

Резерв от оценка на финансови активи

Формиран е от оценка на финансови активи на разположение за продажба до справедлива стойност

Резерв от актюерски печалби и загуби

Акумулира преоценки на нетни пасиви по планове с дефинирани доходи, произтичащи от актюерски печалби и загуби, признати в друг всеобхватен доход.

Неразпределена печалба

Неразпределената печалба включва печалба за текущия отчетен период 40 хил.лв., печалби и загуби от предходни отчетни периоди.

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Задължения по заеми		254
Задължения по финансов лизинг	31	79
Общо	31	333

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Лизинг	31					31
Общо	31					31

През 2014 година дружеството майка е сключило договор за финансиране под формата на овърдрафт и кредитна линия за издаване на банкови гаранции в размер на 360 хил.лв, който не е усвоен към 31.12.2014 г.

Финансов лизинг

Дружеството майка наема при условията на финансов лизинг две машини. Нетните преносни стойности на тези активи в размер на 156 хил.лв са включени в състава на имоти, машини и съоръжения.

Разходите за лихви за 2014 година възлизат на 3 хил.лв (2013 г. – 5 хил.лв).

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

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	31	51
От 1 до 2 години		32
Общо:	31	83
Очаквана сума на лихвата		4
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	31	79
От тях:		
Текущи	31	48
Нетекущи	-	31

13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	395	345
Задължения към доставчици по гаранции	70	
Получени аванси за СМР	32	16
Данъчни задължения	53	76
Задължение за дивидент	2	2
Други задължения	11	24
Общо	563	463

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Доставки		96	202	75	22	395
Гаранции	70					70
Общо	70	96	202	75	22	465

През 2014 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на задължения по доставки в размер на 85 хил.лв.

Данъчни задължения:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Данък върху добавената стойност	22	64
Данък върху доходите на физическите лица	10	9
Корпоративен данък	21	3
Общо	53	76

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

- По данък добавена стойност – до 30.06.2013 година
- Пълна данъчна ревизия – до 31.12.2004 година

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

		31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги		17	2
Задължения по получени аванси		1 177	151
Общо		1 194	153

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Доставки		17				17
Общо		17				17

През 2014 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задълженията.

Задължения за доставки по предприятия:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Бялата Лагуна АД	17	
Албена автотранс АД		2
Общо	17	2

Получени аванси по предприятия:	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Бялата Лагуна АД	1 177	84
Албена АД		67
Общо	1 177	151

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Заплати за месец декември на текущата година	34	61
Депонирани възнаграждения	7	10
Задължения за социално осигуряване	15	31
Неизползвани отпуски	12	32
Социални осигуровки върху отпуските	2	6
Общо	70	140

16. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Задължения по планове за дефинирани доходи	24	51
Задължения за гаранционни ремонти	178	
Общо	202	51

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

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на групата за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2014 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране. За определяне на тези задължения е направена актюерска оценка, като са ползвани услугите на сертифициран актюер.

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	51	38
Разходи за периода	19	11
Извършени плащания през периода	(12)	(3)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	(34)	5
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	24	51

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

Разходи за периода:	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Разход за лихви	2	2
Разход за текущ трудов стаж	17	9
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби	19	11

Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(40)	1
Актюерски (печалби)/загуби, възниквани от промени във финансовите предположения	6	4
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от корекции, дължащи се на опита		
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	(34)	5

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

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Дисконтов процент	4%	4%
Очакван ръст на заплатите	2%	2%

- смъртност – по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2010 – 2012 година на НСИ с направени допълнителни модификации;
- темп на текучество – на база текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на дружеството майка през следващите две години;
- момент на пенсиониране – при достигане на възрастта, необходима за придобиване право на пенсия за осигурителен стаж и възраст на лицата, работещи при условията на трета категория труд в България, като се приема, че нормативната база ще се запази в бъдеще без промени, касаещи правото на пенсия.

Значимите актюерски предположения за определяне на задължението по планове за дефинирани доходи са: дисконтов процент, темп на текучество, ръст на заплатите и смъртност. Анализът на чувствителността, представен по-долу, се основава на разумно възможните промени в съответните предположения, настъпващи в края на отчетния период, докато всички останали предположения се приема, че остават непроменени.

Значителни предположения	Изменение	Ефект за 2014 г. BGN'000
Дисконтов процент	+ 0,25%	1
Дисконтов процент	- 0,25%	(1)
Текучество на персонала	+1%	(3)
Текучество на персонала	-1%	2
Възнаграждение	+1%	3
Възнаграждение	-1%	(3)
Таблица смъртност	+ 1 година	
Таблица смъртност	- 1 година	(1)

16.2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ГАРАНЦИОННИ РЕМОНТИ/ТЕКУЩИ/

Провизиите за задължения за гаранционни ремонти в размер на 178 хил.лв. представляват приблизителна оценка на поети ангажименти за отстраняване на дефекти по извършени строително монтажни работи на Бялата лагуна АД със срок на отстраняване 2015 година.

17. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Строително монтажни работи	6 868	7 463
Производство на бетонови смеси	47	197
Производство на бетонови изделия	57	74
Производство на дограма	6	9
Производство на асфалт	-	8
Приходи от продажба на стоки строителни материали	11	80
Услуги със строителна механизация и автотранспорт	75	69
Други услуги	35	23
Общо	7 099	7 923

18. ДРУГИ ДОХОДИ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	12	
- загуби от оценка до справедлива стойност	(3)	
- печалби от оценка до справедлива стойност	15	
Приходи от финансиране	-	174
Приходи от кантарни услуги	22	34
Приходи от излишъци на материални запаси	17	25
Приходи от застрахователни обезщетения	27	15
Приходи от продажба на материали	42	14
Отписани задължения	16	6
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2	2
Други	29	3
Общо	167	273

19. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Разходи за материали	2 240	3 248
Разходи за външни услуги	2 817	2 320
Разходи за персонала	1 408	1 664
Разходи за амортизации	190	218
Други разходи	254	311
Балансова стойност на продадени стоки и материали	16	83
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	324	746
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	(57)	(257)
Общо	7 192	8 333

Включени в себестойност на продажбите

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Амортизация	177	186
Разходи за персонала (Приложение 20)	1 136	1 429
Материали за СМР по обекти	1 450	1 828
Материали за производство	402	771
Горива, резервни части	349	592
Ел.енергия и вода	23	26
Разходи за подизпълнители на СМР	2 436	1 748
Транспортни услуги	203	314
Абонаментно поддържане	29	71
Консултантски услуги	12	26
Текущ ремонт	30	30
Данък МПС и винетки	24	29
Застраховки	17	20
Охрана	19	21

Командировки	1	157
Балансова стойност на продадени стоки и материали	16	83
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	324	746
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	(57)	(257)
Общо	6 591	7 820

Включени в общи и административни разходи	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Амортизация	13	31
Материали за поддръжка и консумативи	5	6
Канцеларски материали	6	5
Разходи за персонала (Приложение 20)	272	235
Ел.енергия и вода	10	11
Консултантски и правни услуги	17	22
Такси за текущо обслужване на банкови сметки	9	10
Местни данъци и такси	13	5
Съобщителни услуги	10	10
Застраховки	7	9
Други разходи външни услуги		5
Командировки	2	6
Разходи за обезценка – начислени/възстановени	7	115
Разходи за провизии за задължения	178	
Липси и брак	23	31
Други разходи	29	12
Общо	601	513

20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	1 047	1 254
Възнаграждения на управленския персонал	66	45
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	206	245
Обезщетения при пенсиониране – начислени (освободени)	34	8
Начислени суми за неизползвани отпуски	12	32
Начислени суми за осигуровки върху отпуски	2	6
Граждански договори	41	74
Общо	1 408	1 664

Приблизителната оценка на разходите по неизползвани отпуски е определена на база на дните, които се полагат (индивидуално) и размера на възнаграждението, определено въз основа на дневната ставка за месец декември 2014 година.

21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Разходи за лихви по заеми	14	24
Общо	14	24

22. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ -ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

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

Отчет за всеобхватния доход	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	257	54
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	25	5
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(8)	(19)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	17	(14)

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Счетоводна печалба/загуба за годината	57	(161)
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2013 г.: 10%)	6	(17)
Свързани с постоянни разлики	11	3
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	17	(14)

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхвате н доход	временна разлика	данък
	31.12.2014 BGN'000	31.12.2014 BGN'000	2014 BGN'000	2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Провизии за пенсиониране	(24)	2		(3)	(51)	5
Доходи на физически лица	(5)	1			(7)	1
Начисления за персонал	(14)	1	(2)		(38)	4
Обезценка на активи	(246)	25	3		(222)	22
Общо	(289)	29	1	(3)	(318)	32

Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхватен доход	временна разлика	данък
	31.12.2014 BGN'000	31.12.2014 BGN'000	2014 BGN'000	2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	3857	(386)	7		3928	(393)
Преоценъчни резерви	908	(91)			908	(91)
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	224	(22)			224	(22)
Преоценъчни резерви	224	(22)			224	(22)
Общо	4081	(408)	7		4152	(415)
Отсрочени данъци – нето	3792	(379)	8	(3)	3834	(383)

23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за групата за 2014 и 2013 година:

Свързани лица	Вид на свързаност
Албена Холдинг АД	Крайно предприятие майка
Албена АД	Предприятие майка
Албена Тур ЕАД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Актив СИП ООД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Приморско клуб ЕАД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Бялата лагуна АД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Визит България ЕООД, Румъния	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Дрогерии Медика Албена ЕООД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Екоагро АД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Екоплод ЕООД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Интерскай АД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
МЦ Медика Албена ЕАД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Перпетуум мобиле БГ АД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Тихия кът АД	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Фламинго турс ООД, Германия	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Специализирана болница за рехабилитация	Дъщерно предприятие на предприятието - майка
Медика Албена ЕООД	
Албена Автотранс АД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Медицински център Медикс България ООД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Албена Инвест Холдинг АД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Алфа консулт 2000 ЕООД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Ахтопол ризорт ЕАД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
България – 29 АД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Добруджански текстил АД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Идис АД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Ико-бизнес АД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Прима финанс ЕАД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Соколец Боровец АД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Фохар АД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Хемус Турист АД	Дъщерно предприятие на асоциирано предприятие
Бряст Д АД	Предприятие под общ контрол чрез ключов управленски персонал

Осъществени са следните сделки със свързани лица:

Продажби на свързани лица

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Албена АД	1 364	1 187
Бялата лагуна АД	3 847	1 031
Еко агро АД	26	10
Екоплод ЕООД	26	1
Перпетуум мобиле БГ АД	47	1 452
Тихия кът АД	83	88
Албена тур ЕАД	1	
Общо	5 394	3 769

Видове продажби на свързани лица

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Предоставени услуги -СМР	5 372	3 767
Продажба на материални запаси	2	2
Консултантски услуги	20	
Общо	5 394	3 769

Доставки от свързани лица

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Албена АД	18	21
Актив СИП ООД	104	52
Бряст Д АД		2
Бялата лагуна АД	15	
Албена Автотранс АД	17	
Албена Тур ЕАД	3	
Общо	157	75

Видове доставки от свързани лица

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Доставка услуги	53	20
Доставка на материали	104	55
Общо	157	75

Получени аванси

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Бялата лагуна АД	1 177	84
Албена АД		67
Общо	1 177	151

Предоставени аванси

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Актив СИП АД	63	20
Общо	63	20

Предоставени заеми

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Албена АД	168	
Общо	168	

Ключов управленски персонал

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

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Прокурист и Съвет на директорите	66	45
Общо	66	45

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в пояснителни Приложения 8 и 14.

24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни финасови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Групата. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми въведени, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от Групата, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложена Групата при осъществяване на търговските й операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Групата не е изложена на валутен риск, защото основно нейните операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

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

31 декември 2014	в USD BGN'000	в EUR BGN'000	в български лева BGN'000	Общо BGN'000
<i>Финансови активи</i>				
Вземания от клиенти			1302	1302
Финансови активи държани за продажба			7	7
Други вземания			168	168
Парични средства и еквиваленти			27	27
			1504	1504
<i>Финансови пасиви</i>				
Задължения по финансов лизинг			31	31
Задължения към доставчици			482	482
Други задължения			2	2
			515	515

	в USD	в EUR	в български лева	Общо
31 декември 2013	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>				
Вземания от клиенти			788	788
Финансови активи държани за продажба			7	7
Други вземания			239	239
Парични средства и еквиваленти		1	233	234
		1	1267	1268
<i>Финансови пасиви</i>				
Задължения по получени заеми			254	254
Задължения по финансов лизинг			79	79
Задължения към доставчици			347	347
Други задължения			2	2
			682	682

Ценови риск

Групата е изложена на финансови рискове поради промените в цените на строителните услуги и строителните материали, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Групата редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние Групата прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

Кредитен риск

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

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

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, Групата е възприела политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България с висока репутация и доказан стабилитет.

Групата не предоставя кредитни периоди на клиентите си. Голяма част от строителните услуги се предплащат. Независимо, че е налице концентрация на кредитен риск, той е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.

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

Ликвиден риск

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

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на Групата 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. Сумите съдържат и лихви.

	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 година до 5 години	Общо
31 декември 2014	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Вземания от клиенти	289	522	266	225	1302
Финансови активи държани за продажба	7				7
Други вземания		168			168
Парични средства и еквиваленти	27				27
	<u>323</u>	<u>690</u>	<u>266</u>	<u>225</u>	<u>1504</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Задължения по финансов лизинг	4	9	18		31
Задължения към доставчици	70	113	277	22	482
Други задължения	2				2
	<u>76</u>	<u>122</u>	<u>295</u>	<u>22</u>	<u>515</u>
31 декември 2013	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 година до 5 години	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Вземания от клиенти	502		286		788
Финансови активи държани за продажба	7				7
Други вземания	239				239
Парични средства и еквиваленти	234				234
	<u>982</u>		<u>286</u>		<u>1268</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Задължения по получени заеми	2	256			258
Задължения по финансов лизинг	4	9	38	32	83
Задължения към доставчици	347				347
Други задължения	2				2
	<u>355</u>	<u>265</u>	<u>38</u>	<u>32</u>	<u>690</u>

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло Групата няма значителни лихвоносни активи. Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси, но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент в следствие на промените на пазара. Поради това, тези депозити са третираны като финансови активи с променлив лихвен процент. Групата счита, че паричните потоци в голяма степен са независими от краткосрочни промени в пазарните лихвени равнища, тъй като неговите лихвени финансови активи и пасиви са договорени основно при фиксиран лихвен процент. Таблиците по-долу обобщават експозицията на Групата към лихвения риск:

31 декември 2014	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи		27	1477	1504
Финансови пасиви		31	484	515
		(4)	993	989

31 декември 2013	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи		234	1034	1268
Финансови пасиви		333	349	682
		(99)	685	586

Ръководството на Групата текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии, се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент. Таблицата по-долу показва чувствителността на Групата при увеличение с 0,5% в лихвения процент на база структурата на активите и пасивите към 31 декември и при предположение, че се игнорира влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат преди облагане с данъци.

31 декември 2014	Променлив лихвен %	При увеличение с 0,5%	Ефект от увеличението
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи	27	27	
Финансови пасиви	31	31	
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			

31 декември 2013	Променлив лихвен % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	234	235	1
Финансови пасиви	333	335	2
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			(1)

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

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала групата цели да създава и поддържа възможности тя да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица от и участници в неговия бизнес.

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

Групата контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми и финансов лизинг”, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспадна парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг.

Нивото на задлъжнялост към 31 декември е представено в следващата таблица :

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:	31	333
заеми от банки и трети лица	31	333
парични средства и парични еквиваленти	27	234
Нетен дългов капитал	4	99
 Общо собствен капитал	 5 644	 5 589
Общо капитал	5 648	5 688
Съотношение на задлъжнялост	-	2%

25. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване.

Групата прилага три нива на йерархичност, отразяващи важността и значимостта на използваните базисни данни за целите на оценката.

Определяне на справедливата стойност

При определяне на справедливата стойност на активите и пасивите групата прилага следната йерархия в зависимост от използваните изходни данни:

- **Първо ниво:** Котировки (некоригирани) налични на активен пазар за идентични активи и пасиви;
- **Второ ниво:** Оценъчни техники базирани на наблюдаема информация - директно (цени и котировки) или индиректно (производни от цени и котировки). Тази категория включва активи и пасиви оценявани по котировки на активен пазар за сходни инструменти, котировки на идентични или сходни инструменти търгуеми на неактивен пазар или други оценъчни техники, при които изходните данни се основават на общодостъпна наблюдаема пазарна информация.
- **Трето ниво:** Оценъчни техники базирани на значителна ненаблюдаема информация. Тази категория включва всички активи и пасиви, чиято оценка не е базирана на налична, регулярно достъпна и наблюдаема информация, като параметрите основаващи се на ненаблюдаема информация имат превес.

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

Също така, голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в отчета за финансовото състояние по пазарна стойност (предоставени банкови депозити), поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на отчетната им стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от групата финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност в зависимост от техният характер и матуритет. Справедливите стойности, нивата в йерархията и техниките за оценка на сградите и инвестиционните имоти са оповестени в Приложения 2.6, 3 и 5.

Справедлива стойност на финансови инструменти

Следващата таблица представя справедливите стойности на финансови активи и пасиви, включително техните нива в йерархията на справедливите стойности. Тя не съдържа информация за справедливата стойност на финансови активи и финансови пасиви, които не са оценени по справедлива стойност, ако балансовата стойност е разумно приближение на справедливата стойност.

31 декември 2014 Група финансови активи	Оценка на справедливата стойност, използваща			
	Стойност в Отчета за финансовото състояние	Ниво 1 На база котирани пазарни цени	Ниво 2 Входни данни, различни от котирани цени, но могат да бъдат наблюдавани на пазар	Ниво 3 Входни данни, неосноваеми на наблюдаеми пазарни данни
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Инвестиции на разположение за продажба	7	7		
Общо	7	7		

31 декември 2013 Група финансови активи	Оценка на справедливата стойност, използваща			
	Стойност в Отчета за финансовото състояние	Ниво 1 На база котирувани пазарни цени	Ниво 2 Входни данни, различни от котирувани цени, но могат да бъдат наблюдавани на пазар	Ниво 3 Входни данни, неосноваеми на наблюдаеми пазарни данни
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Инвестиции на разположение за продажба	7	7		
Общо	7	7		

26. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Предоставени обезпечения

За обезпечаване на банков кредит, предоставен от Сосиете Женерал Експресбанк АД, групата е предоставила ипотека на недвижими имоти с преносна стойност, както следва:

Земи:	2 305 хил.лв
Сгради	550 хил.лв

Съдебни спорове

Групата е завела съдебни дела срещу свои длъжници за вземания от продажби, като стойността на исковите е на обща стойност 84 хил.лв. Срещу групата няма заведени съдебни иски.

27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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

28. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

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

Независим одитор на ЕКОСТРОЙ АД е Дружество за одит и консултации ООД. Възнаграждението за независим одит на консолидирания годишен финансов отчет и за преглед на консолидирания годишен доклад за дейността е 1 хил.лв.

Консолидиран Доклад за дейността на "Екострой" АД през 2014 година

I. Правен статут

Предприятието майка „Екострой” АД е Акционерно дружество със 100% частно участие, със седалище – град Добрич, ул. ”Стоил войвода” 30 и предмет на дейност – строителство, ремонт и поддържане на инженерната и техническата инфраструктура, строителство и ремонт на сграден фонд, търговия със строителни материали, дърводелски и железарски услуги, транспортни услуги, външноикономическа дейност и др.

Основни акционери на Дружеството към 31.12.2014 г. са:

Основни акционери на Екострой АД	брой акции	процент
Албена АД	43389	67.0
Физически лица	21371	33.0
в т.ч. Михаил Йорданов Стоев	8556	13.2
Данаил Енев Данаилов	2983	4.6
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.5
Иван Атанасов Иванов	779	1.2
Други физ. лица с капитал под 1%	7445	11.5
Общо	64760	100.00

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

Предприятие	страна	Процент на участие
ДП ЕКОСТРОЙ Измаил Украйна	Украйна	100
Екоинвест ЕООД	България	100

Датата на придобиване и предмета на дейност на дъщерните предприятия е както следва: ДП Екострой Измаил Украйна е учредено на 21.12.2004 г. в Украйна, Одеска област, гр. Измаил, ул. ”28 юни”, бл.56 като еднолично дружество с ограничена отговорност с капитал 50 000 щатски долара. Предметът на дейност на предприятието е строителство, проектиране, ремонт и поддръжка на инженерна инфраструктура, туристически услуги, търговия.

Екоинвест ЕООД е в процес на служебна deregistration, не извършва дейност и няма значими активи и пасиви.

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

Съветът на директорите се състои от:

„Албена” АД, чрез пълномощник Веселин Георгиев Николов;

ЕКОСТРОЙ АД

Васил Николов Малчев и
Златан Николаев Златев

Председател на Съвета на директорите е пълномощникът на „Албена”АД Веселин Георгиев Николов.

Дружеството се представлява от всички членове на Съвета на директорите колективно или само от Прокуриста – Емил Тасков.

Групата е част от икономическа група и нейното крайно предприятие майка е АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД, което е с едностепенна система на управление Съвет на Директорите в следния състав:

Недялка Петрова Великова- Демирева
Красимир Веселинов Станев
Ивелина Ненкова Грозева
Маргарита Петрова Тодорова

През 2014 година са завършени и предадени СМР по следните обекти:

	ОБЕКТ ПО ДОГОВОР	ИНВЕСТИТОР	Приходи в лева
1	Бялата лагуна УПИ 175	Бялата лагуна АД	3 842 586.08
2	Аквапарк КК Албена	Албена АД	528 112.21
3	Асфалтиране пътища	Община Добричка	407 779.99
4	Асфалтиране пътища	Пътно строителство АД	283 818.36
5	Събаряне х-л Кардам	Албена АД	226 472.54
6	Ремонтни работи Х-л Лагуна бийч	Албена АД	103 952.61
7	Ганвие	Албена АД	98 505.32
8	Рем. работи Х-л Фламинго гранд	Албена АД	90 150.36
9	Натов. и извозване на земни маси	Албена АД	89 000.00
10	Разширение гробищен парк	Община град Добрич	83 331.06
11	Ремонти след бедствие	Албена АД	81 243.73
12	Аварийни ремонти	Албена АД	76 624.05
13	Укрепване х-л Гергана, КК Албена	Консорциум България Инженеринг ДЗЗД	71 217.11
14	Вътрешни довърш. дейности вили	Тихия кът АД	49 402.86
15	Асфалтиране	Перпетуум Мобиле-БГ АД	45 547.73
16	Ремонтни работи хотели	Албена АД	35 617.60
17	Асфалтиране	Тихия кът АД	32 847.70
18	Сметопочистване	Община Добричка	28 130.00
19	Асфалтиране	Консорциум Варна Про Енерджи ООД	23 828.80
20	Училище Леонардо да Винчи	Бестрейнинг ООД	21 670.22
21	Укрепване в Бялата лагуна	Консорциум България Инженеринг ДЗЗД	15 766.60
22	Разширение на ПСОВ Тервел	Пътно строителство АД	14 675.52
23	Ремонт на сграда	ПГСА Пеньо Пенев	12 150.00
24	Ограда и помещение за охрана – Свинокомплекс с. Сенокос	Албена АД	7 020.35

ЕКОСТРОЙ АД

25	Изкърпване настилка	Еко агро АД	6 565.68
26	Стая за пчелни продукти	Еко агро АД	2 530.81
27	Други СМР		21 359.33
28	Други подизпълнители	Стойчеви агро ООД	574 017.82
Общо:			6 873 924.44

Строителните обекти, по които се работи към края на 2014 г., които не са актувани и за тях има отчетени разходи, оставащи в незавършено производство са както следва:

- ЖГ Бялата лагуна – УПИ 265	29 832.18 лв.
- Ремонт х-л, ресторант Фламинго гранд -Албена	11 007.46 лв.
- Изграждане на фойе в х-л Гургана	46 861.36 лв.
- СМР Ресторант Бисер, гр. Приморско	<u>879.11 лв.</u>
Всичко:	88 580.11 лв.

2. Разходи за обичайната дейност на Икономическата група

Структурата на разходите за обичайната дейност на Икономическата група е представена в следния вид:

хил. лева			
N:	Н а и м е н о в а н и е	2014 г	2013 г
	н а р а з х о д и т е	Стойност	Стойност
1	Разходи за материали	2 240	3 248
2	Разходи за външни услуги	2 817	2 320
3	Разходи за амортизации	190	218
4	Разходи за възнаграждения и осигуровки	1 408	1 664
5	Други разходи	254	311
6	Балансова стойност на продад. активи	16	83
7	Изменение на зап.от продукция и незавършеното производство	324	746
8	Разходи за придобиване на активи по стопански начин	(57)	(257)
9	Финансови разходи	14	24
10	Дял от резултата на асоциирано предприятие	3	
	ОБЩО РАЗХОДИ	7 209	8 357

2.1. Разходите за материали за текущата година са на обща стойност 2240 хил.лв. и са намалели с 1008 хил. лв. спрямо 2013г.

Най-голям дял в разходите за материали имат разходите за материали за обекти – **СМР в размер на 1450** хил. лева, разходите за материали за производство - **бетонов възел и асфалтова база в размер на 402** хил.лева и разходите за гориво, смазочни материали и резервни части в размер на 349 хил. лева. Най-голямо намаление спрямо предходната година бележат разходите за материали за производство – с 369 хил. лв., или с 48%. За сравнение приходите от производство на бетонови смеси, бетонови изделия и асфалт са намалели със 178 хил. лв., или с 62% спрямо предходната година.

2.2. Разходите за външни услуги през настоящата година са на обща стойност 2817 хил. лева при 2820 хил. лева за 2013 година, увеличението им е с 497 хил. лева.

Най-голям дял в разходите за външни услуги имат разходите за подизпълнители в размер на 2436 хил. лева като същите са нарастнали с 688 хил. лева в сравнение с 2013г, или с 39%.

Отчетените транспортни разходи, включващи външна строителна механизация, са намалели със 111 хил.лв или с 35%.

2.3. Разходите за възнаграждения са в размер на **1200** хил. лева, като са начислени и 208 хил. лева социални осигуровки и надбавки. В разходите за възнаграждения са включени 12 хил. лв. лева суми за неизползвани отпуски през 2014г., 19 хил. лв. разходи за текущ трудов стаж от актюерска оценка, 15 хил. лв. разходи за обезщетения при освобождаване на работници и служители съгласно Кодекса на труда и 41 хил. лв. разходи по сключени граждански договори. Без тези суми разходите за трудови възнаграждения възлизат на 1 113 хил. лева при възнаграждения през 2013г. 1 299 хил. лева.

Средносписъчния състав на групата за 2013г. е 112 човека. Средносписъчния състав на групата за 2013г. е 163 човека.

2.4.Разходите за амортизации са в размер на 190 хил. лева. Намалението спрямо 2013г. с 28 хил. лева и се дължи на увеличаване броя на напълно амортизираните дълготрайни активи.

2.5.Суми с корективен характер

2.5.1) Балансова стойност на продадените активи . Формираните през 2014г. разходи в размер на **16** хил. лева са от продажба на стоки в размер на 10 хил. лева и на материали в размер на 6 хил. лева. За сравнение през 2013г. балансовата стойност на продадените активи е в размер на 83 хил. лева, която произлиза от продажба на стоки в размер на 72 хил. лева и на материали в размер на 11 хил. лева.

2.5.2) Намаление на запасите от продукция - 16 хил. лв.

2.5.3) Намалението на незавършено производство е в размер на 308 хил. лева.

ЕКОСТРОЙ АД

2.5.4) Други суми с корективен характер - 57 хил. лв. Това са разходи, с които е увеличена стойността на материалите и стоките, доставени със собствен транспорт. В отчета за приходи и разходи тези суми са отразени в перото „Разходи за придобиване на активи по стопански начин”. За сравнение през 2013г. тези разходи са в размер на 88 хил. лв.

2.7. Други разходи - 254 хил. лв.

Формирани са от разходи за командировки, обезценки, липси и брак и др. разходи.

2.8. Финансовите разходи са на обща стойност 14 хил. лева и са от лихви по кредити.

3. Финансов резултат от оперативната дейност:

Финансовият резултат от оперативната дейност на Икономическата група за 2014г. е печалба в размер на 40 хил. лева при загуба 147 хил. лева печалба през 2013г.

№	ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ В ХИЛ.ЛВ	2013г.	2012г.
1	Приходи от продажби	7099	7923
	Продукция	6978	7751
	Стоки	11	80
	Услуги	110	92
3	Други приходи	167	273
4	Финансови приходи		
5	ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	7266	8196
6	ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	7209	8357
7	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	57	-161
	ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	25	19
8	ДАНЪЦИ ОТ ПЕЧАЛБАТА	-8	-5
9	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ СЛЕД ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	40	-147
10	СУМА НА АКТИВИТЕ	8083	7112
11	СОБСТВЕН КАПИТАЛ	5644	5589
13	РЕНТАБИЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА 7/1	0.80	-2.03
14	ЧИСТА РЕНТАБИЛНОСТ 9/1	0.56	-1.86
15	РЕНТАБИЛНОСТ НА РАЗХОДИТЕ 7/6	0.79	-1.93

31.03.2015 г.

Прокурист:

Емил Тасков



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА ЕКОСТРОЙ АД

Доклад върху консолидирания финансов отчет

Ние извършихме независим одит на консолидирания финансов отчет на ЕКОСТРОЙ АД (Предприятие - майка) и неговото дъщерно дружество (Групата), приложен от страница 1 до страница 51, включващ консолидиран отчет за финансовото състояние, консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за промените в собствения капитал, консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на 31 декември 2014, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети 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 консолидиран 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 групата, 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 групата. 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 получените от нас одиторски доказателства представляват достатъчна и подходяща база за изразеното от нас квалифицирано одиторско мнение.

База за изразяване на квалифицирано мнение

Индивидуалните финансови отчети към 31 декември 2014 г. и към 31 декември 2013 г. на дъщерното дружество не са одитирани от независим одитор, както и на нас не ни е предоставен достъп за проверката им. Поради тези обстоятелства, ние не бяхме в състояние да се убедим в разумна степен на сигурност чрез алтернативни одиторски процедури, относно консолидираните приходи в размер на 15 хил.лв. (2013 г. – 15 хил. лв.), разходи в размер на 16 хил.лв. (2013 г. – 20 хил.лв.), финансови резултати (загуба) в размер на 1 хил.лв. (2013 г. загуба – 5 хил.лв.), нетни активи за 18 хил.лв. (2013 г. – 39 хил.лв.), както и в стойността на паричните потоци на това дружество и неговите условни пасиви.

Квалифицирано мнение

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в параграфа „База за изразяване на квалифицирано мнение“, консолидираният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2014 г., както и нейните финансови резултати от дейността и паричните потоци за

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

годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

Доклад върху други регулаторни и правни изисквания

Съгласно изискванията на българския Закон за счетоводството ние се запознахме с годишния консолидиран доклад за дейността на групата, за изготвянето на който е отговорно ръководството. Годишният консолидиран доклад за дейността не представлява част от консолидирания финансов отчет и е приложен към него. Считаме, че съществува съответствие между историческата финансова информация, която е представена в годишния консолидиран доклад за дейността и годишния консолидиран финансов отчет, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

07 април 2015 г., София

Дружество за одит и консултации ООД
Регистрирано специализирано одиторско предприятие

Стефка Илиева
Управител



Стефка Илиева
Регистриран одитор, отговорен за одита

