

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2020 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА

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

Предприятието майка **ЕКОСТРОЙ АД** е учредено по фирмено дело №1538 от 1995 г. Вписано е в Търговския регистър при Агенция по вписванията на Добрички окръжен съд с ЕИК 124035416 със седалище и адрес на управление: гр.Добрич, ул.“Стоил Войвода” 30.

1.1. Предмет на дейност

Дейността на Групата през 2020 година включва операции и сделки по:

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

1.2. Собственост и управление:

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

Акционери	2020 година		2019 година	
	Брой акции	Относителен дял в проценти	Брой акции	Относителен дял в проценти
Албена АД	43389	67.0	43389	67.0
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.0	21371	33.0
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.2	8556	13.2
Свилен Данаилов Данаилов	2983	4.6	2983	4.6
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.5	1608	2.5
Димитър Иванов Крайчев	779	1.2	779	1.2
Други физически лица	7445	11.5	7445	11.5
Общо	64760	100%	64760	100%

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

Албена АД, чрез представителя си Здравка Тодорова Иванова.

Недялка Петрова Великова - Председател

Светлана Костадинова Димова - член до 04.06.2020 година

Кристина Венциславова Богданова – член от 04.06.2020 година.

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

Прокурист е Мирела Калинкова Стоянова.

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите за издаване на 28.04.2021 година.

Групата е част от група **АЛБЕНА АД** – предприятие майка (публично дружество) и група **АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД** – крайно предприятие – майка и настоящият финансов отчет ще бъде включен в консолидираните финансови отчети на **АЛБЕНА АД** и **АЛБЕНА ХОЛДИНГ АД** за годината, завършваща на 31 декември 2020 г.

Консолидиран финансов отчет на Групата се съставя от:

Наименование и седалище на предприятието майка	„Албена“ АД - к.к. Албена – публично предприятие
Наименование и седалище на предприятието, което съставя консолидирания отчет, за най – голямата група, в която се включва и предприятието	„Албена Холдинг“ АД – к.к. Албена

Ключов управленски персонал на предприятието – майка:

Съвет на директорите

Радосвет Радев

Иван Калинков

Красимир Станев

Маргита Тодорова

Пламен Гочев Димитров

Ключов управленски персонал на крайно предприятие – майка:

Съвет на директорите:

Недялка Великова

Красимир Станев

Маргита Тодорова

Иван Калинков

Еленка Атанасова

1.3. Структура на Групата:

В структурата на Групата са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво и съответните организационни звена. Създадени са и са утвърдени писмени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители. За 2020 година средно списъчния състав е 48 работници и служители (2019 г. – 47 работници и служители).

1.4. Основни показатели на стопанската среда

Основни показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Групата, за периода 2018 – 2020 година са представени в таблицата по –долу:

Показател	2018	2019	2020
БВП по текущи цени в млн. лева ¹	109695	119772	85443*
Реален растеж на БВП	3.1%	3,07%	-4.2%*
Инфлация в края на годината	2,7%	3,8%	-0,1%*
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1,71	1,74	1,59

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на консолидираноя финансовия отчет

Консолидираният финансовият отчет на Екострой АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: Стандарти за

¹ Източник: НСИ, БНБ.

* Данните за 2020 са до 30.09.2020

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 2020 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база „Международни счетоводни стандарти“ (МСС), приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т. 8 от Допълнителните разпоредби на този закон.

(а) Нови и изменени стандарти

По долу са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2020 година и не са приети за по-ранно прилагане от Групата.

- Изменение на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ – определение за същественост. Тези промени касаят прецизиране определението за „същественост“, посочено в двата стандарта. Според тях новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропусната, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“. Налице са три нови аспекта от определението, които следва да бъдат отбелязани: а) „прикриване“ – настоящото определение се фокусира само върху пропускане и неточно представяне. Заключение на СМСС е, че прикриването на съществена информация може да има същия ефект като пропускане на съществена информация; б) „очакване в разумна степен да се повлияе на решенията на основните потребители“ – настоящото определение се отнася до „би могло да повлияе“, което според СМСС може да се приеме, че се изисква твърде много информация, тъй като почти всичко „би могло да повлияе“ върху решенията на някои потребители, дори вероятността да е минимална; и в) „основни потребители“ (съществуващи или потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори) – настоящото определение се отнася до „потребители“, което според СМСС може да бъде прието твърде широко, т.е. да се вземат предвид всички възможни ползватели на финансовите отчети, когато се решава каква информация да се оповести. Също така, посочват се изрично пет начина за прикриване на съществена информация: а) използване на език за съществен елемент, който е уклончив или неясен; б) информация за съществен елемент, сделка или събитие, която е разпръсната на различни места във финансовите отчети; в) несходни елементи, сделки и събития, по същество, които неподходящо са представени съвкупно; г) сходни елементи, сделки и събития, които неподходящо са представени самостоятелно; и д) съществена информация е скрита чрез несъществена информация до такава степен, че става неясно коя информация е съществена. Също така промените поясняват, че адресирането към неясна информация има същия ефект както при пропусната или липсваща информация, както и че предприятието оценява съществеността в контекста на финансовия отчет в неговата цялост.

- Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане и съответни промени в референциите към нея в различни МСФО. Тези промени в Рамката включват преработени изцяло дефиниции за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки и концепции за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва да се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 г., рамката на СМСС от 2010 г. или новата ревизирана рамка от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката.

- Изменение на МСФО 9 „Финансови инструменти“, МСС 39 „Финансови инструменти: Признаване и оценяване“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“. Тези промени са свързани с произтичащата несигурност от реформата на базовите лихвени проценти, предприета от

Съвета за финансова стабилност към Г20. Тази реформа е насочена към замяна на съществуващите и използвани като базови, в сделките с финансови инструменти, междубанкови лихвени проценти (Например: Libor, Euribor, Tibor), с алтернативни базови лихвени проценти, основаващи се на междубанкови пазари, както и за разработване на алтернативни базови лихвени проценти, които са почти безрискови. Целта е да се преодолеят последиците върху финансовото отчитане от реформата на базовите лихвени проценти, през периода преди замяната на съществуващ базов лихвен процент с алтернативен базов лихвен процент. Измененията предвиждат временни и ограничени изключения от изискванията за отчитане на хеджирането по МСС 39 и МСФО 9, които осигуряват условия дружествата да продължат да са в съответствие с изискванията на двата стандарта, при игнориране ефекта на реформата.

- Изменения на МСФО 16 в сила на 1 юни 2020 г. „Отстъпки по наем в контекста на Covid-19“. С изменението на МСФО 16 се предвижда незадължително, временно, свързано с COVID-19 оперативнo облекчение за лизингополучателите, които се възползват от кредитна ваканция по лизинговите плащания, без да се засяга значимостта и приложимостта на отчитаната от дружествата финансова информация

От възприемането на тези стандарти, изменения и/или тълкувания, практически приложими за годишни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2020 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на Групата, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

(а) Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС:

- МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт,

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.). Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, вкл. за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща принципи за тяхното признаване, оценяване, представяне и оповестяване. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори – МСФО 4. Той установява нов цялостен модел за отчитането на застрахователните договори, покриващ всички релевантни счетоводни аспекти. Той не е приложим за дейността на Групата.

- Изменение на МСФО 3 „Бизнес комбинации“ – Определение за бизнес (в сила за бизнес комбинации за които датата на придобиване е на или след началото на годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2020 г. и за придобиване на актив, възникващо на или след началото на този период). Тази промяна касае даденото в приложенията към стандарта определение за „бизнес“ и е свързана с трудностите, които придобиващото предприятие среща в преценката дали се придобива бизнес или съвкупност от активи. Изменението цели: а) да изясни, че за да бъде определен като бизнес, придобитият набор от дейности и активи трябва да включва като минимум вложените ресурси и оперативни процеси, които заедно водят до създаването на продукт; б) да се стеснят дефинициите за „бизнес“ и за „продукт“, като се съсредоточат до стоките и услугите, предоставяни на клиент и като се снесе фокусът върху способността за намаляване на разходите; в) да добави насоки и илюстративни примери, които да помогнат на предприятията в преценката дали е придобит оперативен процес; г) да премахне изискването за оценка за това дали пазарните участници са в състояние да заменят липсващите ресурси и оперативни процеси в придобиваното предприятие, за да продължат да създават продукт, и д) да се добави опцията за т.нар. тест за концентрация, който позволява опростена оценка за това, дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес, или не.

- Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово

асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно.

- Изменение на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ – Класификация за задълженията като текущи и нетекущи, издадено на 23 януари 2020.

Ръководството очаква приемането на тези нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовите отчети на Групата в периода на първоначалното им прилагане.

Консолидираният финансов отчет е изготвен в съответствие със счетоводния модел, основан на възстановимата историческа стойност, с изключение на сградите и инвестиционните имоти, които се представят във финансовия отчет по справедлива стойност.

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

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

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период – 2020 година. Предходен отчетен период – 2019 година.

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

Настоящият финансов отчет е консолидиран финансов отчет на Групата.

2.2. Консолидиран финансов отчет

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

2.3. Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Групата има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси.

Въздействие на COVID – 19

Ръководството на групата внимателно анализира ефектите от пандемията върху дейността на групата. Групата изпълнява всички наложени мерки във връзка с предпазване от Covid -19 като ръководството е създадо организация с цел осигуряване на непрекъснатост на работния процес съобразно ситуацията. Предвид, общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация в условията на Ковид -19, Ръководството е взело превантивни мерки за оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на предприятието.

За компенсиране и преодоляване на намалението на приходите са предприети действия в следните направления:

- преразглеждане на бизнес плановете и разработване на стратегии за дейността при различни сценарии на икономическа активност;
- ограничаване на инвестиционни разходи и оптимизиране на оперативни разходи;
- разработени са сценарии за намаление на капацитета и свързаните разходи при спадове в обемите на продажбите
- участия и получаване на държавни финансираня за текущи разходи

Въпреки наблюдаваните спадове в приходите, приложените компенсационни мерки обезпечават ефективното функциониране на предприятието. Групата има дългосрочни строителни договори, няма значими задължения и текущите му активи превишават текущите пасиви.

Оценката на ръководството е, че не са идентифицирани обстоятелства и фактори, които да поставят под въпрос валидността на принципа-предположение за действащо предприятие на групата, вследствие пандемията COVID – 19.

2.4. Сравнителни данни

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

- то прилага счетоводна политика със задна дата, прави 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.

2.5. Отчетна валута

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

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

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

2.6. Приблизителни счетоводни оценки

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

Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

Полезен живот на дълготрайните активи

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

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

Към датата на всеки отчет, ръководството на групата организира преглед за обезценка на имоти, машини и съоръжения. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен 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 31.12.2020 г., ръководството е направило преглед за обезценка със съдействието на експертни технически лица на тези активи. В резултат на този преглед, ръководството е преценило, че не са налице условия за обезценка. (Приложение 3)

Обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия

Дългосрочните инвестиции в дъщерни предприятия се оценяват по себестойност, защото не съществуват достатъчно надеждни източници за определянето на техните справедливи стойности.

В края на всеки отчетен период ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции.

Ръководството е приело като индикатори за обезценка на инвестициите в дъщерни дружества:

- решение за обявяване на процедура по ликвидация на съответното дружество, чиито нетни активи, не са достатъчни за покриване на задълженията им. Размерът на обезценката в този случай е до 100% от стойността на инвестициите, след приспадане на сумата, за която има безусловно доказателство за обратно възстановяване;
- превишение на стойността на инвестицията над дела в нетните активи на групата. В случаите, когато съответното дружество прилага метод "цена на придобиване" за последващо отчитане на дълготрайните материални активи, нетните активи се преизчисляват като се отчита ефектът от преоценка на дълготрайните материални активи по справедлива стойност.

Обезценка на вземания

На всяка отчетна дата групата оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си групата отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия

сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

Провизии

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

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

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

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

Приблизителни оценки за отсрочени данъци

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

Задължения към персонала при пенсиониране

При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на лицензиран актюер. Направена е приблизителна оценка, базирана на предположения за смъртност, темп на текучество на персонала, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор. (Приложение 15)

Справедлива стойност на сгради в употреба и инвестиционни имоти

Оценката на справедливата стойност на сгради от имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти се извършва с професионалното съдействие на независими лицензирани оценители. Приложените оценъчни методи и подходи са оповестени в Приложение 24.

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

2.7.1. Имоти, машини и съоръжения

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на 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 определило стойностен праг от 500 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на имоти, машини и съоръжения, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

След първоначалното признаване сградите се отчитат по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката минус всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка. В групата е прието преоценката

на сградите до тяхната справедлива стойност да се извършва обичайно на 5-годишен период от независими лицензирани оценители. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може да се извършва по-често. Преоценките се правят достатъчно редовно, за да се гарантира, че балансовата сума не се различава съществено от тази, която би била определена при използването на справедливата стойност към датата на счетоводния баланс

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

Увеличенията в балансовата стойност, 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	2020 година	2019 година
Сгради	от 6 до 25 години	от 6 до 25 години
Машини, съоръжения и оборудване	от 2 до 25 години	от 2 до 25 години
Транспортни средства	4 години	4 години
Стопански инвентар	7 години	7 години

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

2.7.2. Нематериални активи

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

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

Групата оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен, оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за предприятието.

Амортизируемата сума на нематериален актив с ограничен полезен живот се разпределя на систематична база за периода на неговия полезен живот, прилага се линеен метод на амортизация и полезният живот по групи активи е както следва:

Групи активи
Софтуер

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

2.7.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от 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 доходи", нетно за периода, през който са възникнали.

Инвестиционните имоти се отписват когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се 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

Признаване, оценяване и отписване

Групата признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Групата става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата

стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход. Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, Групата отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Групата признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване Групата признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване Групата оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която групата е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на Групата, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и Групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако групата продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Групата класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност и финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, предоставени заеми, парични средства и срочни депозити, инвестиции, държани до падеж и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Обезценка

На всяка отчетна дата Групата оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Групата отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, групата оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
- б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби Групата прилага общ(тристепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване групата оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Етапът и заложените в него критерии, количествени и качествени показатели определят съответните изисквания за обезценка.

Етап 1	Етап 2	Етап 3
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминаването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Групата оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти и лизингови вземания

За вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти Групата прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на групата по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известни с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата или като промени в собствения капитал. Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Дивидентите се признават в печалбата или загубата само когато: а) правото на предприятието да получи плащане на дивидент е установено; б) има вероятност предприятието да получи икономически ползи, свързани с дивидента; и в) размерът на дивидента може да бъде надеждно оценен.

Преход от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти

Групата е извършила преглед и анализ относно влиянието на кредитния риск върху финансовите си инструменти и респ. дали и при кои инструменти има значително увеличение след първоначалното

им признаване, както и оценка за размера на очакваните кредитни загуби при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти. Отчетен е ефекта от промяната в риска от настъпване на неизпълнение през остатъчния срок на съответния финансов инструмент. Значителното увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване е определен от Групата като нарастване на кредитния риск в резултат на влошаването на определени финансови и икономически условия и тяхното влияние върху финансовия инструмент. За целта са използвани набор от количествени и качествени показатели. Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Подходът включва преценка на цялата разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди. За търговските и лизингови вземания е приложен модела на матричното провизиране.

2.7.7. 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 третираат като парични средства и парични еквиваленти.
- Плащанията за дивиденди се включват като плащания за финансова дейност.

2.7.8. 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. Амортизируема 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.

2.7.9. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към Групата по-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.

2.7.10. 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.

2.7.11. Провизии

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

2.7.12. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

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

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "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 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 2020 г. и 2019 г. възлиза на 32.30% (разпределено в съотношение работодател/осигурено лице 60/40) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в групата. През 2021 г. Общият процент се запазва 32.30%.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ" за 2020 г. в размер на 1.1% (за 2019 г. размерът е 1.1%).

Към Групата няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от Групата в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", фонд "ГВРС", както и в универсални и професионални пенсионни фондове – на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

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

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- поради закриване на Групата или на част от нея, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работникът или служителът може да получи обезщетение в размер на брутното 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 групата;
- за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

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

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който 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 удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от Групата вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

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

Съгласно Кодекса на труда групата е задължена 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.

2.7.13. Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която задължението за изпълнение.

Приходи от договори с клиенти

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоката или услугата се прехвърли на клиент. Контролът се определя като способност да се ръководи/направлява използването на стоката или услугата и да се получат по същество всички останали ползи от тях. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други предприятия да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него. Приходите се признават при уреждане на задължението за изпълнение според степента на прехвърлянето на контрола по метода „към определен момент във времето“, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на

клиента в конкретно определен момент и по метода „в течение на времето“ по начин, отразяващ извършената от предприятието работа по договора.

Приходите се признават в течение на времето, при условие, че е изпълнен един от следните критерии:

а) клиентът едновременно получава и консумира ползите, получени от дейността на групата в хода на изпълнение на договора.

б) в резултат от дейността на групата се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива.

в) в резултат от дейността на предприятието не се създава актив с алтернативна употреба за предприятието и предприятието разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.

Приходи от строителни дейности

Групата извършва различни видове строително-монтажни дейности; строителни ремонти, реконструкция и модернизация на сгради и други обекти, изграждане на нови обекти, строително-монтажни и ремонтни дейности на пътни връзки и др. Приходите се признават по метода „в течение на времето“ на база фактически извършена работа и изпълнени дейности, приети от клиента, в размер на фиксирана сума към съответната дата, която групата има право да получи и съответстваща на извършената дейност от Групата към тази дата.

Приходи от продажба на продукция и стоки

Приходите от продажба на продукция и стоки се признават по метода „в точно определен времеви момент“, когато контролът върху стоката се прехвърли към клиента. Това обичайно става с предаването на стоката на клиента на уговорено място.

Приходи от продажба на услуги

Продажбите на услуги включват основно услуги със специализирана строителна техника. Приходите се признават по метода „в точно определен времеви момент“, когато услугата е извършена и приета от клиента. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от Групата към тази дата.

Наемни приходи от инвестиционни имоти и други активи

Групата отчита наемни приходи основно от предоставени под наем инвестиционни имоти. Приходите се признават „в течение на период от време“ на линейна база в размер на фиксирана сума към съответната дата.

Плащания по договори с клиенти

Плащанията по договори с клиенти обичайно са дължими към датата или близка до нея дата на удовлетворяване на задълженията за изпълнение и признаване на приходите.

Групата обичайно получава аванси от клиенти, които нямат значителен компонент на финансиране. Получените аванси по договори с клиенти и свързаните с тях задължения се представят в отчета за финансовото състояние и/или в приложението към него в „пасиви по договори с клиенти“.

Оповестяване

Задълженията за изпълнение по договори с клиенти, по които Групата е страна имат обичайно първоначален очакван срок на изпълнение до една година. Приходите се признават в размер на фиксирана сума към съответната дата в размер на възнаграждението, което Групата има право да получи и съответстващо на извършената дейност от него към тази дата. Във връзка с това, групата прилага практически целесъобразната мярка, съдържаща се в параграф 121 от МСФО 15 и не оповестява информация за оставащите задължения за изпълнение по отношение на договори с клиенти с тези характеристики.

Финансови приходи

Финансовите приходи включват лихви от вложени средства, приходи от промяна на валутните курсове по заеми и депозити, приходи от дивиденди и др.

2.7.14. 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.

2.7.15. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2020 г. (10% за 2019 г.). За 2020 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.

2.7.16. Капитал и резерви

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

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

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

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване капитала. Другите елементи на собствения капитал са оповестени в Приложение 10.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради	Машини съоръжения оборудване	Транспортни и средства	Стопански инвентар	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2019						
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари 2019	3055	1390	1202	1035	22	6704
Постъпили			9		1	10
Отписани			(9)	(10)		(19)
Салдо към 31 декември	3055	1390	1202	1025	23	6695
Амортизация						
Салдо към 1 януари	-	191	956	933	15	2095
Начислена за периода		57	51	47	4	159
Отписана			(9)	(10)		(19)
Салдо към 31 декември	-	248	998	970	19	2235
Преносна стойност						
на 1 януари	3055	1199	246	102	7	4609
на 31 декември	3055	1142	204	55	5	4461
2020						
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари	3055	1390	1202	1025	23	6695
Постъпили			4	18	1	23
Отписани			(17)	(106)	(8)	(131)
Ефект от оценка до справедлива стойност		103				103
Салдо към 31 декември	3055	1493	1189	937	16	6690
Амортизация						
Салдо към 1 януари	-	248	998	970	19	2235
Начислена за периода		57	46	37	2	142
Отписана			(18)	(105)	(7)	(130)
Ефект от оценка до справедлива стойност		(320)				(320)
Салдо към 31 декември	-	(15)	1026	902	14	1927
Преносна стойност						
на 1 януари	3055	1142	204	55	5	4461
на 31 декември	3055	1508	163	35	2	4763

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2020 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.дек.20 BGN'000	31.дек.19 BGN'000
Машини, съоръжения, оборудване	844	799
Транспортни средства	815	873
Стопански инвентар	42	39

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

Оперативен лизинг

Групата е наемател по договори за оперативен лизинг на строителни машини и оборудване. Договорите са еднократни, при необходимост от допълнителна техника и оборудване. Общата сума призната като разход по договорите за оперативен лизинг за отчетния период е 8 хил. лв. (2019 г. – 2 хил.лв.)

Групата отдава под наем площи, паркоместа, части от сгради. Договорите са едногодишни без опция за удължаване. Приходите за 2020 год. са в размер на 31 хил.лв. / 2019 год. – 26 хил.лв./

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти BGN'000	Други нематериални активи BGN'000	Репутация BGN'000	Общо BGN'000
2019 година				
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари	9	6	250	265
Салдо към 31 декември	9	6	250	265
Амортизация				
Салдо към 1 януари	9	3	-	12
Начислена		2	-	2
Салдо към 31 декември	9	5	-	14
Преносна стойност				
на 1 януари	-	3	250	253
на 31 декември	-	1	250	251
2020 година				
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари	9	6	250	265
Отписани		(3)		(3)
Салдо към 31 декември	9	3	250	262
Амортизация				

Салдо към 1 януари	9	5	0	14
Начислена		1		1
Отписана		(3)	0	(3)
Салдо към 31 декември	9	3	0	12
Преносна стойност				
на 1 януари	-	1	250	251
на 31 декември	-	-	250	250

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

	31.дек.20 BGN'000	31.дек.19 BGN'000
Програмни продукти	12	10
Други		3

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 01 януари 2019 година	287	33	320
Оценка до справедлива стойност, в т.ч.	12	(3)	9
увеличение	12		12
намаление		(3)	(3)
Салдо към 31 декември 2019 година	299	30	329
Салдо към 01 януари 2020 година	299	30	329
Оценка до справедлива стойност, в т.ч.	32	24	56
увеличение	32	24	56
Салдо към 31 декември 2020 година	331	54	385

Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, които групата отдава под наем и земя и прилежащите ѝ сгради, притежавани за неопределено понастоящем бъдещо използване. Реализираните приходи от наеми на инвестиционни имоти са в размер на 4 хил. лв (2019 г. – 4 хил. лв).

6. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31.дек.20 BGN'000	31.дек.19 BGN'000
Незавършено строителство	12	1
Незавършено производство	3	4
Материали	64	73
Обезценка на МЗ	(2)	(5)
Материали нето	62	68
Продукция	31	36
Обезценка на продукция	(3)	(3)
Продукция нето	28	33
Стоки – строителни материали	17	19
Общо	122	125

Незавършено строителство по обекти:	31.дек.20	31.дек.19
	BGN'000	BGN'000
Подготовка на пътищата за експлоатация при зимни условия	5	
Зимно поддържане на пътищата и снегочистване	6	
Ремонт вила 1 в комплекс Тихия кът	1	1
Общо	12	1

Материалите включват:	31.дек.20	31.дек.19
	BGN'000	BGN'000
Основни материали	37	51
Горива	9	2
Спомагателни материали	16	15
Общо	62	68

Готовата продукция включва:	31.дек.20	31.дек.19
	BGN'000	BGN'000
Плоча	3	3
Бордюри	6	7
Тревобетон	6	6
Тръби	1	1
Колове	4	5
Други	5	5
Бои имазилки	3	6
Общо	28	33

Комисия от специалисти в Групата е извършила преглед на наличните стоково-материални запаси към 31 декември 2020 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 2020 година материални запаси не подлежат на обезценка.

7. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	31.дек.20	31.дек.19
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	367	
Обезценка на вземане по продажби	(94)	
Вземания нетекущи от свързани лица по продажби	273	
Вземания от клиенти по гаранции	694	552
Обезценка на вземане от клиенти по гаранции	(458)	(552)
Вземания нетекущи от свързани лица по гаранции	236	
Общо	509	-

Вземания по контрагенти:	31.дек.20	31.дек.19
	BGN'000	BGN'000
Албена АД	337	
Обезценка на вземане	(7)	
Бялата лагуна ЕАД	684	552
Обезценка на вземане	(505)	(552)

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2020 година

Приморско клуб АД	35	
Обезценка на вземане	(35)	
Тихия кът АД -	5	
Обезценка на вземане	(5)	
Общо	509	-

ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	31.дек.20 BGN'000	31.дек.19 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	153	527
Обезценка на вземане по продажби	(7)	(20)
Вземания текущи от свързани лица	146	507
Вземания от клиенти по гаранции	103	408
Обезценка на вземане по гаранции	(76)	(108)
Вземания от гаранции текущи от свързани лица	27	300
Общо	173	807

Анализ на падежите	С ненастъп ил падеж BGN'000	Просроче ни до 3 месеца BGN'000	Просроче ни до 6 месеца BGN'000	Просрочен и до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Продажби	448	26	42	4		520
Гаранции	730	63			4	797
Общо	1178	89	42	4	4	1317

През 2020 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземания по продажби на стойност 504 хил.лв. и вземания по гаранции 795 хил.лв. с падеж 2020-2024 година.

През годината са погасени вземания от продажби от свързани лица чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 7 хил. лв.

Вземания по контрагенти:

	31.дек.20 BGN'000	31.дек.19 BGN'000
Бялата Лагуна АД	75	149
Обезценка	(75)	
Приморско Клуб ЕАД		35
Еко Агро АД	27	41
Обезценка	(5)	
Албена АД	153	612
Обезценка	(2)	
Тихия кът АД	5	5
Обезценка	(5)	
Общо	173	790

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ
НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.дек.20 BGN'000	31.дек.19 BGN'000
Вземания от клиенти по гаранции	28	28
Общо	28	28

Вземанията от клиенти по гаранции са с падеж 2024 г. – 2028 г., по договори за строителство.

ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.дек.20 BGN'000	31.дек.19 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	46	5
Обезценка на вземания по продажби	(4)	(3)
Вземания текущи нето	42	2
Предплатени суми	12	4
Съдебни и присъдени вземания	3	3
Обезценка на несъбираеми вземания	(3)	
Корпоративен данък за възстановяване	4	10
Вземания по предоставени гаранции	12	21
Други	22	18
Общо:	92	58

Анализ на падежите	С ненастъпи л падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочен и до 6 месеца BGN'000	Просрочен и до 1 година BGN'000	Просрочен и над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Гаранции	40					40
Продажби	29	14	-	-	3	46
Общо	69	14	-	-	3	86

През 2020 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на вземанията по продажби.

Предплатени суми:	31 декември 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Предплатени суми за застраховки	12	4
Общо	12	4

През годината са погасени вземания от продажби чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 22 хил. лв.

Коректив за очакваните кредитни загуби от финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Салдо към 1 януари в т.ч.:	683	786
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	683	786
- ефект от първоначално прилагжане на МСФО 9, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		
Начислени	15	14
По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	12	14
По съдебни и присъдени вземания, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	3	
По предоставени заеми в т.ч.:		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца		
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента		
Възстановени	(56)	(117)

По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента (56) (113)

По съдебни и присъдени вземания, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента (4)

По предоставени заеми в т.ч.:

- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента

Отписани

По търговски вземания в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента

По съдебни и присъдени вземания, в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента

По предоставени заеми в т.ч.:

- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента

Салдо към 31 декември в т.ч.: 642 683

- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента 642 683

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

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Парични средства в брой	1	4
Парични средства в безсрочни депозити	357	182
Общо	358	186

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Основен акционерен капитал	65	65
Законови резерви	7	7
Допълнителни резерви	1 648	1 648
Преоценъчен резерв	1 615	1 218
Резерв от актюерски печалби и загуби	63	39
Неразпределена печалба	2 366	2 360
Общо	5 764	5 337

Основен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Екострой АД е 64 760 лв., разпределен в 64 760 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Законови резерви

Законовите резерви в размер на 7 хил.лв. към 31.12.2020 г. (31.12.2019 г. – 7 хил.лв.), представляват 10 % от регистрирания капитал и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон и Устава на групата и не подлежат на разпределение между акционерите.

Допълнителни резерви

Допълнителните резерви са заделени от печалбите на групата и са на стойност 1 648 хил.лв. (31.12.2019 г. – 1648 хил.лв.).

Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв е формиран от последваща оценка на сгради от имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти при първоначалното им признаване до справедлива стойност. Преоценъчният резерв се реинтегрира към неразпределени печалби/загуби при отписване на активите. Преоценъчните резерви към 31.12.2020 г. е в размер на 1615 хил. лв./2019 г. 1218 хил. лв./

Резерв от актюерски печалби и загуби

Акумулира преоценки на нетни пасиви по планове с дефинирани доходи, произтичащи от актюерски печалби и загуби, признати в друг всеобхватен доход. Към 31.12.2020 година Резервът от актюерски печалби и загуби е в размер на 63 хил. лв. /2019 год. – 39 хил. лв./

Неразпределена печалба

Неразпределената печалба включва печалба за текущия отчетен период 6 хил. лв., печалба от предходни отчетни периоди в размер на 2 360 хил. лв.

11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	31 декември 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Задължения по финансов лизинг	11	25
Общо, в т.ч.:	11	25
- текущи	9	14
- нетекущи	2	11

Финансов лизинг

Групата наема при условията на финансов лизинг автомобил Шкода Йети и Валяк. Към 31.12.2020 година товарен автомобил Шкода Йети е с нулева балансова стойност. Нетната преносна стойност на валяк НАММ е в размер на 2 хил. лв. Активите са включени в състава на транспортните средства.

Разходите за лихви, платени по финансов лизинг за 2020 година възлизат на 1 хил. лева. (2019 г. – 2 хил. лева).

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

	31 декември 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	9	14
От 1 до 2 години	2	10
От 2 до 5 години		2
Общо:	11	26
Очаквана сума на лихвата		(1)
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	11	25
От тях:		
Текущи	9	14
Нетекущи	2	11

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

	Салдо на 31.12.2019	Парични промени		Промени с непаричен характер придобивания	Салдо на 31.12.2020
		постъпления	плащания		
Лизингови пасиви	25		(15)	1	11
Общо пасиви от финансова дейност	25		(15)	1	11

12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.дек.20 BGN'000	31.дек.19 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	31	22
Задължения към доставчици по гаранции	125	130
Пасиви по договори с клиенти		3
Данъчни задължения	22	34
Задължение за дивидент	8	10
Други задължения	4	3
Общо	190	202

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	27				4	31
Гаранции	8		8	40	69	125
Общо	35		8	40	73	156

През 2020 година не е извършвано предоговаряне на падежните срокове на задълженията по доставки.

Данъчни задължения:	31 декември 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Данък върху добавената стойност	13	24
Данък върху доходите на физическите лица	9	10
Общо	22	34

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

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

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.дек.20 BGN'000	31.дек.19 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	51	47
Задължения по получени аванси	79	82
Задължения за дивиденти		
Задължения по заем	57	57

Други задължения

Общо

42	41
<u>229</u>	<u>227</u>

Задължения за доставки по предприятия:

31.дек.20

BGN'000

31.дек.19

BGN'000

Албена АД

Общо

51	47
<u>51</u>	<u>47</u>

Получени аванси по предприятия:

31.дек.20

BGN'000

31.дек.19

BGN'000

Албена АД

Бялагата Лагуна ЕАД

Интерскай

Приморско клуб ЕАД

МЦ Медика Албена АД

Общо

55	55
1	2
8	8
-	5
15	15
<u>79</u>	<u>82</u>

Задължения по заеми и дивиденди

31.дек.20

BGN'000

31.дек.19

BGN'000

Албена тур ЕАД

Общо

57	57
<u>57</u>	<u>57</u>

Други задължения

31.дек.20

BGN'000

31.дек.19

BGN'000

Албена АД

Интерскай АД

Общо

38	38
4	3
<u>42</u>	<u>41</u>

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

31.дек.20

BGN'000

31.дек.19

BGN'000

Задължения към персонала

Парична гаранция

Задължения за социално осигуряване

Неизползвани отпуски

Социални осигуровки върху отпуските

Общо

42	39
4	5
20	19
19	21
4	4
<u>89</u>	<u>88</u>

15. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ

31.дек.20

BGN'000

31.дек.19

BGN'000

Задължения по планове за дефинирани доходи

Общо

34	52
<u>34</u>	<u>52</u>

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

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на групата за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2019 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране. За определяне на тези задължения групата е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер.

	31 декември 2020 BGN'000	31 декември 2019 BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	52	56
Разходи за периода	11	6
Извършени плащания през периода	(5)	
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	(24)	(10)
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	<u>34</u>	<u>52</u>

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

Разходи за периода:	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Разход за лихви	7	1
Разход за текущ трудов стаж	1	5
Разходи за минал стаж за периода	3	
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби	<u>11</u>	<u>6</u>

Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(17)	(13)
Актюерски (печалби)/загуби, възниквани от промени във финансовите предположения	(7)	3
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	<u>(24)</u>	<u>(10)</u>

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

- Демографски допускания – следва да се има в предвид дългосрочния характер на задължението към голяма част от наетите лица, според момента на възникване на задължението за изплащане на обезщетение - когато работник, който е достигнал необходимата възраст за пенсиониране няма необходимия трудов стаж, момента на пенсиониране се отсрочва докато, той натрупа стаж или максимално до 65 годишна възраст:

- ✓ смъртност - по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2016 - 2018 година на НСИ са направени допълнителни модификации;
- ✓ темп на текучество - на база текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на групата през следващите две години;
- Финансови допускания:
 - ✓ Ръст на заплатите - определен на база на статистическа информация за ръста на заплатите в групата през последните пет години и на прогнозните очаквания за следващите години, според очакваното ниво на инфлация. Прогнозираният ръст на заплатите е в размер на 2 на сто годишно;
 - ✓ Процент на дисконтиране към 31.12.2020 година - 1,00 на сто годишно за целия срок на задължението;
- Други допускания - при определянето на момента на пенсиониране за всички лица, работещи на трудов договор в групата се предполага, че те ще се пенсионират според изискването за пенсия за осигурителен стаж и възраст за работещите при условията на трета категория труд.

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 2020 г. BGN'000
Дисконтов процент	+0,25%	(1)
Дисконтов процент	-0,25%	1
Текучество на персонала	+1%	(3)
Текучество на персонала	-1%	3
Възнаграждение	+1%	(3)
Възнаграждение	-1%	3
Таблица смъртност	+1 година	1
Таблица смъртност	-1 година	(1)

16. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Строително монтажни работи	1825	2187
Продажба на продукция	63	188
Производство на асфалтови смеси	2	
Производство на бетонови изделия	1	8
Приходи от продажба на стоки строителни материали	-	18
Услуги със строителна механизация и автотранспорт	-	12
Други услуги	7	
Общо	1898	2413

17. ДРУГИ ДОХОДИ

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	56	9
- загуби от оценка до справедлива стойност		-3
- печалби от оценка до справедлива стойност	56	12

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2020 година

Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения	19	4
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения		-
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	19	4
Приходи от излишъци на материални запаси		
Отписани задължения	20	108
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	4	4
Приходи от наем площи	31	26
Приходи от присъдени вземания		12
Приходи от финансираня	79	
Други	7	11
Общо	216	174

Финансирането включва получени суми – компенсации за запазване заетостта на персонала по време на въведено извънредно положение/извънредна епидеологична обстановка, заради пандемията от "COVID-19" по:

- ПМС 55 от 30 март 2020 година за периода от 16.03.2020 г. до 16.06.2020 г.;
- ПМС 151 от 03.07.2020 г., изп. и доп. С ПМС 278 от 12.10.2020 г. за периода от 01.10.2020 г. до 30.11.2020 г.

Компенсациите включват 60% от осигурителния доход на лицата и съответстващите осигуровки за сметка на работодателя за определен в ПМС месец. Задължението на групата е да изплаща останалите 40% и дължимите осигуровки.

	2020
	BGN'000
Приходи от финансираня, в т. ч.	79
по ПМС 55	39
по ПМС 151, във връзка с ПМС 278	40
Общо	79

18. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	2020	2019
	BGN'000	BGN'000
Разходи за материали	701	955
Разходи за външни услуги	401	408
Разходи за персонала	882	910
Разходи за амортизации	143	159
Други разходи	(19)	(63)
Балансова стойност на продадени стоки стрителни материали		2
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	(5)	38
Общо	2103	2409
Включени в себестойност на продажбите	2020	2019
	BGN'000	BGN'000
Амортизация	54	119
Разходи за персонала	502	663
Материали за СМР по обекти	235	251
Материали за производство	278	473

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2020 година

Горива, резервни части	138	184
Ел.енергия и вода	8	16
Други разходи за материали	5	7
Разходи за подизпълнители на СМР	288	234
Транспортни услуги и услуги със строителна механизация	10	54
Абонаментно поддържане	1	1
Текущ ремонт	13	14
Данък МПС и винетки	4	13
Местни данъци и такси	4	10
Застраховки	9	15
Охрана	2	18
Наем оперативен лизинг	8	2
Други разходи за услуги	5	4
Командировки	1	
Други разходи		8
Балансова стойност на продадени стоки и материали		2
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	(5)	38
Общо	1560	2126

Включени в общи и административни разходи	2020	2019
	BGN'000	BGN'000
Разходи за персонала	357	247
Разходи за провизии отпуски - начислени	23	
Разходи за провизии отпуски - възстановени	(6)	
Работно облекло	3	
Амортизация	89	40
Материали за поддръжка и консумативи	8	16
Канцеларски материали	2	2
Ел.енергия и вода	7	4
Горива	17	5
Консултантски и правни услуги	1	6
Местни данъци и такси	11	3
Съобщителни услуги	4	4
Застраховки	6	4
Поддръжка и ремонт	16	18
Охрана	4	
Сертификати, одит, оценки	11	
Други разходи външни услуги	4	4
Командировки		1
Разходи за обезценка - възстановени	(56)	(117)
Начислена обезценка	15	14
Обезценка на ИМС - ефект от оценка към 31.12.2020	17	
Отписани вземания		20
Обезщетения и неустойки	3	7
Липси и брак	2	
Други разходи	5	4
	543	283

19. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2020	2019
	BGN'000	BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	642	671
Обезщетения по КТ	5	3
Възнаграждения на управленския персонал	46	55
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	139	146
Обезщетения при пенсиониране – начислени (освободени)	11	6
Начислени суми за неизползвани отпуски	20	21
Начислени суми за осигуровки върху отпуски	4	4
Граждански договори	15	4
Общо	882	910

Приблизителната оценка на разходите по неизползвани отпуски е определена на база на дните, които се полагат (индивидуално) и размера на възнаграждението, определено въз основа на дневната ставка за месец ноември 2020 година.

20. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2020	2019
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви по договори за финансов лизинг	1	2
Разходи за банкови такси по заеми		
Общо	1	2

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

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

Отчет за всеобхватния доход	2020	2019
	BGN'000	BGN'000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация		22
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината		(2)
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(4)	(20)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	(4)	(22)

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	2020	2019
	BGN'000	BGN'000
Счетоводна печалба/загуба за годината		22
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2019 г.: 10%)		(2)
Свързани със данъчно непризнати суми	(4)	(20)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	(4)	(22)

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	временна разлика	данък
	31.12.2020	31.12.2020	2020	31.12.2019	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Провизии за пенсиониране	(34)	3	(2)	(52)	5
Доходи на физически лица	(5)			(4)	
Начисления за персонал	(24)	2		(25)	3
Обезценка на активи-Вземане	(641)	64	(4)	(683)	68
Обезценка на активи МЗ	(9)	2	-	(10)	2
Данъчни загуби	(231)	23	1	(216)	22
Общо	(944)	94	(5)	(990)	100

Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	Данък	Изменение за сметка на печалби и загуби	Изменение за сметка на друг всеобхват и доход	временна разлика	данък
	31.12.2020	31.12.2020	2020	2020	31.12.2019	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	4216	(421)	(4)	43	3825	(383)
Преоценъчни резерви	1505	(149)		43	1065	(106)
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	385	(36)	5		320	(32)
Преоценъчни резерви	222	(22)			222	(22)
Общо	4601	(458)	1	43	4145	(415)
<i>в т.ч. общо преоценъчен резерв</i>	<i>1727</i>	<i>(171)</i>		<i>43</i>	<i>1287</i>	<i>(128)</i>
Отсрочени данъци – нето	3657	(363)	(4)	43	3155	(315)

22. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за Групата за 2020 и 2019 година:

Свързани лица

Албена Холдинг АД
Албена АД
Албена Тур ЕАД
Приморско клуб ЕАД
Бялата лагуна ЕАД
Визит България ЕООД, Румъния
Екоагро АД
Интерскай АД
МЦ Медика Албена ЕАД
Перпетуум мобиле БГ АД
Тихия кът АД
Фламинго турс ЕООД, Германия
Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария

Вид на свързаност

Крайно предприятие майка
Предприятие майка
Под общ контрол
Под общ контрол
Под общ контрол
Под общ контрол
Под общ контрол
Под общ контрол
Под общ контрол
Под общ контрол
Под общ контрол
Под общ контрол
Под общ контрол

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2020 година

Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД	Под общ контрол
Албена Автотранс АД	Под общ контрол
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Алфа консулт 2000 ЕООД	Под общ контрол
Ахтопол ризорт ЕАД	Под общ контрол
България - 29 АД	Под общ контрол до 09.12.2019г.
Идис АД	Под общ контрол
Хемус Турист АД	Под общ контрол - до 09.12.2020 г.
Бряст Д АД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД	Под общ контрол

Дружества под контрола на ключов управленски персонал на предприятието - майка са Ен Джи А АД, Ел Джи Ар Консулт ООД, Медиамакс груп ООД, Дарик Холдинг АД, Дарик радио АД, Фейском ООД, Аквапоникс България ЕООД, Ейч Ар Кепитъл АД, Рекламна агенция Дарик (РАД) ЕООД, Дарик Академия ЕООД, Дарик 90 София ЕООД, Цитадела ЕООД, Дарик имоти България АД, Нет Инфо АД, Мост Финанс Мениджмънт АД, Ви Бокс ЕАД, Дарик Нюз ЕООД, Компания за инженеринг и развитие АД, Булгарконтрола АД, Ниарленд ЕООД, Агригейт Медия ООД, Ем-Ко ООД, Виарекс Консулт ЕООД, Земеделие.БГ ЕООД, ТК - ХОЛД АД, Кооперация Синдикална взаимозастрахователна кооперация - СивЗК, Сдружение КНСБ, Енерджи линк ООД.

Осъществени са следните сделки:

Продажби на свързани лица

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Бялата лагуна АД	82	432
Албена АД	159	1381
Приморско Клуб ЕАД	1	3
Тихия кът АД		5
Еко агро АД	33	1
Перпетуум мобиле БГ АД	4	
Общо	279	1822

Видове продажби на свързани лица

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Предоставени услуги - СМР	272	1807
Продажба на материални запаси	2	11
Продажба на продукция	5	4
Услуги		
Общо	279	1822

Доставки от свързани лица

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Албена АД	8	18
Бряст Д АД	1	2
Общо	9	20

Видове доставки от свързани лица

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Доставка на услуги	9	18
Доставка на материали		2
Общо	9	20

Получени аванси

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Бялагата Лагуна ЕАД	1	2
Интерскай АД	7	8
Приморско клуб ЕАД		2
МЦ Медика Албена АД	15	15
Албена АД	55	55
Общо	78	82

Ключов управленски персонал

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

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Прокурист и Съвет на директорите	46	55
Общо	46	55

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

23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

Валутен риск

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

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

	в USD	в EUR	в български лева	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
31.дек.20				
Финансови активи				
Финансови активи оценявани по амортизирана стойност			1122	1122
			1122	1122
Финансови пасиви				
Финансови пасиви оценявани по амортизирана стойност			283	283
			283	283

	в USD BGN'000	в EUR BGN'000	в български лева BGN'000	Общо BGN'000
31.дек.19				
Финансови активи				
Финансови активи оценявани по амортизирана стойност			1047	1047
			<u>1047</u>	<u>1047</u>
Финансови пасиви				
Финансови пасиви оценявани по амортизирана стойност			281	281
			<u>281</u>	<u>281</u>

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

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

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

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

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

Ликвиден риск

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

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло Групата няма значителни лихвоносни активи. Наличностите по безсрочни депозити в банкови сметки се олихвяват на база на официално обявените фиксирани лихвени нива от съответната банка и приходите от тях са несъществени по размер. Лихвени нива по този тип депозити не са директно обвързани с пазарни лихвени индекси, но същевременно могат да бъдат едностранно променени от банката-контрагент в следствие на промените на пазара. Поради това, тези депозити са 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:

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

Управление на капиталовия риск

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

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

Групата контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми и финансов лизинг“, както са показани в отчета за финансовото състояние) се приспаднат 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 :

	2020	2019
	BGN'000	BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:	11	25
Задължения към финансови институции	11	25
парични средства и парични еквиваленти	358	186
Нетен дългов капитал	347	161
Общо собствен капитал	5764	5337
Общо капитал	6111	5498
Съотношение на задлъжнялост	0.18%	0.45%

24. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

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

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

Определяне на справедливата стойност

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

- **Първо ниво:** Котировки (некоригирани) налични на активен пазар за идентични активи и пасиви;

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

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

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

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

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

Справедлива стойност на сгради от имоти, машини и съоръжения

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

През 2020 година е извършена оценка до справедлива стойност (*Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности*) на сградите, отчетани в състава на ИМС, която е отчетена към 31.12.2020. Оценката е извършена от лицензиран оценител Атанас Атанасов, със сертификат № 810100341 от 16.02.2011 година от Камарата на независимите оценители в България.

Използваните оценъчни подходи и методи при оценката за 2020 година са:

- Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност) – за сравнение се използват офертните цени и информация от реализирани сделки, публикувани в специализираната преса, както и информация от агенции за недвижими имоти, работещи на територията област Добрич.
- Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност) – на база очаквана бъдеща доходност от имота при отдаването му под наем.
- Вещен (разходен) метод – основава се евентуалните разходи за създаване/заместване на имота към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация.

Методите са приложени с различна тежест според характера на имота, с цел най-достоверното определяне на пазарната им стойност.

Преоценената стойност на сградите е докладвана в Приложение 3.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти подлежи на преглед и оценка в края на всеки отчетен период и на датата на трансфера им от имоти в употреба в инвестиционни имоти, поради промяна на използването.

Последната оценка до справедлива стойност (*Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности*) на инвестиционните имоти е отчетена към 31.12.2020 година на база на оценката, извършена от лицензиран оценител Атанас Атанасов, със сертификат № 810100341 от 16.02.2011 година от Камарата на независимите оценители в България. Използваните оценъчни подходи и методи при оценката са:

- За земеделски земи:
 - Метод на сравнителната стойност с тежест 100%, като е извършено сравнение на извършени и оферирани продажби на сходни имоти. Използваните входящи данни са средна цена на 1 дка земя, коригирана с:
 - ✓ Коефициент за особени качества и недостатъци – 1,00;
 - ✓ Коефициент за категория на имота или съвкупност от категория – 1,00;
 - ✓ Коефициент за пазарен риск и липса на търсене – 0,95
- За сградите, представляващи бунгала в почивна база гр. Балчик:
 - Метод на приходната стойност с тежест 50% - отразява способността на имота да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. Приходната стойност е определена на база на реален наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на аграрния фонд и остатъчния срок на ползване. Годишният доход обхваща реализираните приходи, намалени с разходи за стопанисване. Последните включват – разходи за поддръжка, риск от падане на наема, административни и производствени разходи.
 - Метод на сравнителната стойност с тежест 50% - извършен е сравнителен анализ на оферти за сходни имоти. Използвани са данни за средна цена на кв. м, коригирана с коефициент за трайно предназначение на територията 0,70.

Преоценената стойност на инвестиционни имоти е докладвана в Приложение 5.

25. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Предоставени обезпечения

В Групата няма предоставени обезпечения.

Съдебни спорове

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

Срещу Групата няма заведени съдебни иски.

26. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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