

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", задължително държавно обществено осигуряване, за безработица и за здравно осигуряване през 2017 г., възлиза на 31.3.% (разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 60/40) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са застите в дружеството майка. През 2018 г. общият процент се увеличава с 1 %, а съотношението се запазва.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ" за 2017 г. в размер на 1.1% (за 2016 г. размерът е 1.1%).

Към дружествата от Групата няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

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

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

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите 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 дружествата от Групата са задължени да изплащат на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

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

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

2.7.15. Приходи

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

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

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

Приходи от строителство на недвижим имот

Споразумение за строителство на недвижим имот, в което купувачите имат само ограничена възможност да влияят на проекта на недвижимия имот, например да изберат проект измежду няколко варианта, разработени от предприятието, или да направят само минимални промени в основния проект, е споразумение за продажба на стоки в обхвата на МСС 18.

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

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

оценени.

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

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

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

Финансови приходи

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

2.7.16.Разходи

Оперативни разходи

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

Финансови разходи

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

2.7.17.Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство българските дружества от Групата дължат данък върху печалбата при ставка 10% за 2017 г. (10% за 2016 г.). За 2018 година данъчната ставка е непроменена. Дъщерното дружество в Украйна ежегодно реализира минимални загуби и не дължи корпоративен данък, и което не води до съществени данъчни ефекти за групата.

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

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

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

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

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

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

2.7.18. Капитал и резерви

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

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

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

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години.

Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване капитала. Другите елементи на собствения капитал са оповестени в приложение 11.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради	Машини съоръжения оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2016 година						
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари	3055	1594	1208	1064	17	6938
Курсови разлики от преизчисление във валутата на представяне		(22)				(22)
Постъпили			2	59		61
Отписани			(28)	(112)		(140)
Салдо към 31 декември	3055	1572	1182	1011	17	6837
Амортизация						
Салдо към 1 януари		49	853	991	14	1907
Начислена за периода		66	60	40	1	167
Отписана			(27)	(112)		(139)
Салдо към 31 декември		115	886	919	15	1935
Преносна стойност на 1 януари	3055	1545	355	73	3	5031
на 31 декември	3055	1457	296	92	2	4902
2017 година						
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари 2016	3055	1572	1182	1011	17	6837
Придобити активи в дъщерни дружества		155	8	11	3	177
Курсови разлики от преизчисление във		(44)				(44)

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2017 година

валутата на представяне						
Постъпили			40	119	5	164
Отписани			(4)	(18)	(3)	(25)
Салдо към 31 декември	3055	1683	1226	1123	22	7109
Амортизации						
Салдо към 1 януари		115	886	919	15	1935
Начислена за периода		68	56	55	1	180
Отписана			(4)	(18)	(3)	(25)
Салдо към 31 декември		183	938	956	13	2090
Преносна стойност						
на 1 януари	3055	1457	296	82	2	4902
на 31 декември	3055	1500	288	167	9	5019

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2017 година с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

Други данни

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

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Машини, съоръжения, оборудване	736	607
Транспортни средства	915	829
Стопански инвентар	37	11

В Групата има временно неизползвани имоти, машини и съоръжения на стойност 1 хил.лв.

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

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Земи	653	653
Сгради	122	128

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 32 хил.лв. (2016г. – 13 хил.лв.)

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Програмни продукти BGN'000	Репутация BGN'000	Общо BGN'000
-------------------------------	----------------------	-----------------

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2017 година

2016 година			
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари	7	1	8
Салдо към 31 декември	7	1	8
Амортизация			
Салдо към 1 януари	5	1	6
Начислена за периода	2	-	2
Салдо към 31 декември	7	1	8
Преносна стойност			
на 1 януари	2	-	2
на 31 декември	-	-	-
2017 година			
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари	7	1	8
Постъпили	-	250	250
Отписани		(1)	(1)
Салдо към 31 декември	7	250	257
Амортизация			
Салдо към 1 януари	7	1	8
Отписана		(1)	(1)
Салдо към 31 декември	7	-	7
Преносна стойност			
на 1 януари	-	-	-
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 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Програмни продукти	7	7
Други	-	1

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земни BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 1 януари 2016 година	265	20	285
Оценка до справедлива стойност, в т.ч.	7	21	28
увеличение	8	21	29
намаляние	(1)		(1)
Салдо към 31 декември 2016 година	272	41	313
Оценка до справедлива стойност, в т.ч.	12	(8)	4
увеличение	12	1	13
намаляние	-	(9)	(9)
Салдо към 31 декември 2017 година	284	33	317

Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, които Групата отдава под наем и земя и прилежащите й сгради, притежавани за неопределено понастоящем бъдещо използване. Реализираните приходи от инвестиционни имоти са в размер на 4 хил.лв (2016 г. – 8 хил.лв).

6. ДЪЛГОСРОЧНИ ИНВЕСТИЦИИ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	22
Обезценка на инвестиции	-	(22)
Общо	-	-

7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Незавършено строителство	188	227
Материали	183	93
Обезценка на материали	(16)	-
Продукция	80	81
Обезценка на продукция	(3)	-
Стоки – строителни материали	40	51
Общо	472	452

Незавършено строителство по обекти:	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Надстрояване на рецепция и лоби бар на хотел Гургана в к.к. Албена	-	48
Изграждане на ресторант към хотелски комплекс „Доростор“ к.к.Албена-груб строеж	-	14
СМР/РМР к-с „Доростор“ в к.к. Албена	-	144
Ресторант и басейн Бялата лагуна	-	2
Басейни Бялата Лагуна	-	15
Ремонт ресторант Фламинго гранд покрив	-	4
Реновация на вила в обект Вили Вита парк	7	-
Настилки в КК Албена	77	-
Развлекателен комплекс – басейн, ресторант и анимация в Бялата Лагуна	73	-
Реконструкция на тела 3 и 4 на х-л Бисер ММЦ Приморско	11	-
Мострена стая в х-л Форест Бийч ММЦ Приморско	19	-
Летателна площадка Лесново	1	-
Общо	188	227

Материалите включват:	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Основни материали	149	51
Обезценка на основни материали	(16)	-
Резервни части	-	4
Горива	6	5
Спомагателни материали	28	33
Общо	167	93

Готовата продукция включва:	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Плоча	26	31
Бордюри	15	22
Тревобетон	5	4
Пръстени	6	3

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2017 година

Пътни ивици	6	6
Тръби	3	4
Други	13	11
Бои и мазилки	6	-
Обезценка на бои и мазилки	(3)	-
Общо	<u>77</u>	<u>81</u>

Комисия от специалисти в Групата е извършила преглед на наличните стоково материални запаси към 31 декември 2017 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 2017 година материални запаси включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност и е извършена обезценка в размер на 19 хил.лв.

8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Вземания по продажби	-	193
Общо	<u>-</u>	<u>193</u>

Вземания по контрагенти:	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Албена АД	-	74
Приморско Клуб ЕАД	-	119
Общо	<u>-</u>	<u>193</u>

ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	479	771
Вземания от клиенти по гаранции	1403	886
Предоставени аванси	-	23
Общо	<u>1 882</u>	<u>1 680</u>

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Продажби	361	85	33	-	-	479
Гаранции	1261	93	49	-	-	1403
Общо	<u>1 622</u>	<u>178</u>	<u>82</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1 882</u>

През 2017 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземания по продажби на стойност 288 хил.лв. и вземания по гаранции 660 хил.лв. с падеж 2018 година.

Вземания по контрагенти:	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
--------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2017 година

Бялата Лагуна АД	757	1128
Приморско Клуб ЕАД	275	259
Еко Агро АД	58	99
Албена АД	785	123
Перпетум мобиле БГ АД	-	41
Тихия кът АД	7	7
Общо	<u>1882</u>	<u>1 657</u>

Предоставени аванси:	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Актив СИП ООД	-	23
Общо	<u>-</u>	<u>23</u>

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти по гаранции	28	28
Общо	<u>28</u>	<u>28</u>

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

ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	31	53
Обезценка на несъбираеми вземания	(1)	-
Предплатени суми	95	245
Съдебни и присъдени вземания	48	199
Обезценка на несъбираеми вземания	(48)	(198)
Корпоративен данък за възстановяване	7	5
Други	5	7
Общо	<u>137</u>	<u>311</u>

Анализ на падежите	С ненастъпил падеж BGN'000	Просрочени до 3 месеца BGN'000	Просрочени до 6 месеца BGN'000	Просрочени до 1 година BGN'000	Просрочени над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Продажби	26	4	-	-	1	31
Общо	<u>26</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>31</u>

През 2017 година е извършвано предоговаряне на падежните срокове на вземанията по продажби на стойност 23 хил. лева с падеж 2018 година.

Движение в обезценките	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Салдо към 1 януари	<u>198</u>	<u>199</u>
Начислени	4	-
Отписани	(148)	-

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2017 година

Възстановени	(5)	(1)
Салдо към 31 декември	49	198

Предплатени суми:	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Предплатени суми за застраховки	13	14
Предоставени аванси за услуги	22	227
Предплатени суми за материали	60	4
Общо	95	245

През годината са погасени вземания от продажби чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 73 хил. лв.

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в брой	4	2
Парични средства в безсрочни депозити	6	54
Парични еквиваленти	1	-
Общо	11	56

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2017	31 декември 2016
	BGN'000	BGN'000
Основен акционерен капитал	65	65
Законови резерви	7	7
Допълнителни резерви	1 464	1 303
Преоценъчен резерв	1 517	1 458
Резерв от актюерски печалби и загуби	11	18
Резерв от произчисление във валутата на представяне	(92)	(48)
Неразпределена печалба	3 462	3 388
Общо	6 434	6 191

Основен капитал

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

Преоценъчен резерв

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

Законови резерви

Законовите резерви в размер на 7 хил.лв. към 31.12.2017 г. (31.12.2016 г. – 7 хил.лв.), представляват 10 % от регистрирания капитал и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон и Устава на дружеството майка.

Допълнителни резерви

Допълнителните резерви са заделени от печалбите на групата – 1 464 хил.лв. (към 31.12.2016 г. – 1 303 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.

Неразпределена печалба

Неразпределената печалба включва печалба за текущия отчетен период и неразпределени печалби и загуби от предходни отчетни периоди.

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължения по банкови заеми	70	-
Задължения по финансов лизинг	52	28
Общо, в т.ч.:	122	28
- текущи	80	6
- нетукущи	42	22

Групата е сключила договор за банков заем, който е за финансиране под формата на овърдрафт с лимит до 100 хил.лв. Към 31.12.2017 г. има усвоени суми в размер на 70 хил.лв. (31.12.2016 г. – няма). Заемът е предоставен в лева, при лихвен процент определен на база 3 месечен SOFIBOR плюс 2,50 % пункта. Крайният срок за погасяване на дължими суми ползвани като овърдрафт е 31.07.2018 г.

Обезпеченията по заеми са оповестени в Приложение 3.

Финансов лизинг

Групата наема при условията на финансов лизинг автомобил Шкода Йети и валяк. Нетната преносна стойност на тези активи е в размер на 53 хил.лв, като същите са включени в състава на транспортните средства.

Разходи за лихви за 2017 година възлизат на 2 хил.лева. (2016 г. – 1 хил.лева).

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

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	15	7
От 1 до 2 години	15	7
От 2 до 5 години	26	17
Общо:	56	31
Очаквана сума на лихвата	(4)	(3)

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2017 година

Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	52	28
От тях:		
Текущи	10	6
Нетекущи	42	22

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

	Салдо на 31.12.2016	Парични промени		Промени с непаричен характер	Салдо на 31.12.2017
		постъпления	плащания	придобивания	
Краткосрочни заеми	57	70	-	-	127
Лизингови пасиви	28		(14)	38	52
Общо пасиви от финансова дейност	85	70	(14)	38	179

13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	281	156
Задължения към доставчици по гаранции	216	382
Получени аванси за СМР	4	-
Данъчни задължения	89	94
Задължение за дивидент	-	1
Други задължения	9	7
Общо	599	640

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	203	23	45	3	8	281
Гаранции	170	1	10	19	16	216
Общо	372	24	55	22	24	497

През 2017 година не е извършвано преговаряне на падежните срокове на задълженията по доставки.

Данъчни задължения:	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Данък върху добавената стойност	20	81
Данък върху доходите на физическите лица	19	11
Месни данъци	2	
Лихви за просрочие	47	
Данък върху разходите	1	2
Общо	89	94

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	3	-
Други задължения	37	-
Общо	<u>40</u>	<u>-</u>

Задължения по предприятия:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Албена АД	40	-
Общо	<u>40</u>	<u>-</u>

ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	38	5
Задължения по получени аванси	132	530
Задължения за дивиденди	75	-
Задължения по заем	57	-
Общо	<u>302</u>	<u>535</u>

Задължения за доставки по предприятия:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Албена АД	36	5
Еко Агро АД	1	-
Албена тур ЕАД	1	-
Общо	<u>38</u>	<u>5</u>

Получени аванси по предприятия:

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Благата Лагуна ЕАД	41	-
Интерскай АД	8	-
Приморско клуб ЕАД	7	-
МЦ Медика Албена АД	15	-
Албена АД	61	530
Общо	<u>132</u>	<u>530</u>

Задължения по заеми и дивиденди

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Албена тур ЕАД - заем	57	-
Интерскай АД - дивидент	75	-
Общо	<u>132</u>	<u>-</u>

Към 31.12.2017 год. Групата има сключен Договор за паричен заем с „Албена Тур“ ЕАД на стойност 57 хил. лв., с падеж на погасяване до 31.08.2018 год. при фиксиран годишен лихвен процент - 0,15 %.

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Заплати за месец декември на текущата година	63	40
Депонирани възнаграждения	-	2
Парична гаранция	6	-
Задължения за социално осигуряване	48	18
Неизползвани отпуски	26	8
Социални осигуровки върху отпуските	5	1
Общо	<u>148</u>	<u>69</u>

16. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължения към персонала по планове за дефинирани доходи	72	48
Общо	<u>72</u>	<u>48</u>

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

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на Групата за изплащане на обезщетения на настия персонал към 31.12.2017 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 направила актюерска оценка, като е ползвала услугите на сертифициран актюер.

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	48	34
Разходи за периода	32	13
Извършени плащания през периода	(14)	(7)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи	6	8
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	<u>72</u>	<u>48</u>

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

Разходи за периода:

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Разход за лихви	1	1
Разход за текущ трудов стаж	31	12
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби	<u>32</u>	<u>13</u>

Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:

2017 BGN'000	2016 BGN'000
-----------------	-----------------

Актьорски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	1	(3)
Актьорски (печалби)/загуби, възникнали от промени във финансовите предположения	5	11
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	6	8

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

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Дисконтов процент	2%	3%
Очакван ръст на заплатите	2%	2%

- смъртност – по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2014 – 2016 година на НСИ са направени допълнителни модификации;
 - темп на текучество – на база текучеството на персонала през последните четири години и очакваното реструктуриране на дружеството през следващите три години;
 - момент на пенсиониране – при достигане на възрастта, необходима за придобиване право на пенсия за осигурителен стаж и възраст на лицата, работещи при условията на трета категория труд, като се приема, че когато работник, който е достигнал необходимата възраст за пенсиониране няма необходимия трудов стаж, момента на пенсиониране се отсрочва докато, той натрупа стаж или максимално до 65 годишна възраст.
- Значимите актьорски 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 2017 г. BGN'000
Дисконтов процент	+ 0,25%	(2)
Дисконтов процент	- 0,25%	2
Текучество на персонала	+1%	(6)
Текучество на персонала	-1%	5
Възнаграждение	+1%	(6)
Възнаграждение	-1%	6
Таблица смъртност	+ 1 година	1
Таблица смъртност	- 1 година	(1)

17. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Строително монтажни работи	6 668	8 065
Продажба на бои, сухи и течни строителни смеси	19	-
Производство на бетонови смеси	68	100
Производство на бетонови изделия	56	52
Производство на асфалт	6	-
Приходи от продажба на стоки строителни материали	38	34
Услуги със строителна механизация и автотранспорт	17	39
Други услуги	21	25

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2017 година

Общо	<u>6 893</u>	<u>8 315</u>
------	--------------	--------------

18. ДРУГИ ДОХОДИ

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	4	28
- загуби от оценка до справедлива стойност	(9)	(1)
- печалби от оценка до справедлива стойност	13	29
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения	7	33
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения	-	(1)
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	7	32
Приходи от излишъци на материални запаси	5	4
Отписани задължения	54	28
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	4	8
Други	21	19
Общо	<u>95</u>	<u>119</u>

19. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Разходи за материали	1 101	1 542
Разходи за външни услуги	3 925	5 864
Разходи за персонала	1 178	937
Разходи за амортизации	180	169
Други разходи	159	39
Балансова стойност на продадени стоки стрителни материали	35	29
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	49	(173)
Общо	<u>6 627</u>	<u>8 407</u>

Включени в себестойност на продажбите

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Амортизации	160	154
Разходи за персонала (Приложение 20)	877	617
Материали за СМР по обекти	726	1 188
Материали за производство	74	151
Горива, резервни части	249	155
Ел.енергия и вода	16	9
Други разходи за материали	8	-
Разходи за подизпълнители на СМР	3 755	5 709
Транспортни услуги и услуги със строителна механизация	7	-
Абонаментно поддържане	3	8
Консултантски услуги	7	4
Текущ ремонт	35	19
Данък МПС и винетки	16	18
Местни данъци и такси	10	10
Застраховки	14	11
Охрана	19	18
Други разходи за услуги	4	-
Командировки	7	-

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2017 година

Други разходи	14	2
Балансова стойност на продадени стоки и материали	35	29
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	49	(173)
Общо	6 085	7 929

Включени в общи и административни разходи	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Разходи за персонала (Приложение 20)	301	320
Амортизация	20	15
Материали за поддръжка и консумативи	9	12
Канцеларски материали	3	3
Ел.енергия и вода	9	8
Горива	6	16
Консултантски и правни услуги	8	9
Такси за текущо обслужване на банкови сметки	1	2
Местни данъци и такси	3	3
Съобщителни услуги	6	6
Застраховки	14	17
Поддръжка и ремонт	18	9
Други разходи външни услуги	2	21
Командировки	1	4
Разходи за обезценка – начислени/възстановени	(1)	(1)
Отписани вземания	74	5
Обезщетения и неустойки	12	-
Липси и брак	21	2
Други разходи	35	27
	542	478

20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	882	739
Възнаграждения на управленския персонал	49	28
Социални и здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	175	139
Обезщетения при пенсиониране – начислени (освободени)	32	13
Начислени суми за неизползвани отпуски	23	3
Начислени суми за осигуровки върху отпуски	5	-
Граждански договори	12	15
Общо	1 178	937

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 2017 година.

21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви по договори за финансов лизинг	2	1
Разходи за лихви по заеми	5	6

Разходи за банкови такси по засми
Общо

2	4
9	11

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

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

Отчет за всеобхватния доход

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	323	10
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	(33)	(1)
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(29)	(3)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	(62)	(4)

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Счетоводна печалба/загуба за годината	368	35
Разход за данък на база приложима данъчна ставка – 10% (2016 г.: 10%)	(37)	(3)
Свързани със данъчно непризнати суми	(25)	(1)
Общо разход/(икономия) за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	(62)	(4)

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика 31.12.2017 BGN'000	данък 31.12.2017 BGN'000	Изменение за сметка на печалби и загуби 2017 BGN'000	временна разлика 31.12.2016 BGN'000	данък 31.12.2016 BGN'000
Провизии за пенсиониране	(72)	7	2	(48)	5
Доходи на физически лица	(6)	1	-	(5)	1
Начисления за персонал	(31)	3	2	(9)	1
Обезценка на активи	(86)	9	(13)	(220)	22
Данъчни загуби	(455)	45	45	-	-
Общо	(650)	65	36	(282)	29
Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика 31.12.2017 BGN'000	Данък 31.12.2017 BGN'000	Изменение за сметка на печалби и загуби 2017 BGN'000	временна разлика 31.12.2016 BGN'000	данък 31.12.2016 BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	4315	(432)	(11)	4208	(421)
Преоценъчни резерви	1455	(145)	(6)	1394	(139)
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	317	(32)	-	313	(32)
Преоценъчни резерви	222	(22)	-	222	(22)
Общо	4632	(464)	(11)	4521	(453)
Отсрочени данъци – нето	3 982	(399)	25	4239	(424)

23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за Групата за 2017 и 2016 година:

Свързани лица	Вид на свързаност
Албена Холдинг АД	Крайно предприятие майка
Албена АД	Предприятие майка
Актив СИП ООД	Асоциирано предприятие – до 31.10.2017 г.
Албена Тур ЕАД	Под общ контрол
Приморско клуб ЕАД	Под общ контрол
Бялата лагуна АД	Под общ контрол
Визит България ЕООД, Румъния	Под общ контрол
Дрогерии Медика Албена ЕООД	Под общ контрол – до 23.10.2017 г.
Екоагро АД	Под общ контрол
Екоплод ЕООД	Под общ контрол – до 19.05.2016 г.
Интерскай АД	Под общ контрол
МЦ Медика Албена ЕАД	Под общ контрол
Перпетуум мобилс БГ АД	Под общ контрол
Тихия кът АД	Под общ контрол
Фламинго турс ООД, Германия	Под общ контрол
Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария	Под общ контрол
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД	Под общ контрол
Албена Автотранс АД	Под общ контрол
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Медицински център Медикс България ООД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Алфа консулт 2000 ЕООД	Под общ контрол
Ахтопол ризорт ЕАД	Под общ контрол
България – 29 АД	Под общ контрол
Добруджански текстил АД	Под общ контрол – до 19.10.2017 г.
Идис АД	Под общ контрол
Ико-бизнес АД	Под общ контрол – до 19.10.2017 г.
Соколец Боровец АД	Под общ контрол
Фохар АД	Под общ контрол – до 16.01.2017 г.
Хемус Турист АД	Под общ контрол
Бряст Д АД	Асоциирано предприятие на предприятието - майка

Осъществени са следните сделки:

Продажби на свързани лица	2017 BGN '000	2016 BGN '000
Бялата лагуна АД	250	199
Албена АД	5875	6 540
Приморско Клуб ЕАД	89	9
Тихия кът АД	7	6
Еко агро АД	6	34
Албена Автотранс АД	-	2
Албена тур ЕАД	-	4
Общо	<u>6 227</u>	<u>6 794</u>

Видове продажби на свързани лица	2017 BGN '000	2016 BGN '000
Предоставени услуги -СМР	6217	6 756
Продажба на материални запаси	7	6
Продажба на имоти, машини и съоръжения	-	27

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2017 година

Услуги	3	5
Общо	<u>6 227</u>	<u>6 794</u>

Доставки от свързани лица	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Албена АД	136	37
Актив СИП ООД	13	13
Бряст Д АД	-	1
Албена Тур ЕАД	-	2
Екагро АД	2	-
Общо	<u>151</u>	<u>53</u>

Видове доставки от свързани лица	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Доставка на услуги и обезщетения	136	40
Доставка на материали	13	13
Доставка на ИМС	2	-
Общо	<u>151</u>	<u>53</u>

Получени аванси	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Бялата Лагуна ЕАД	41	-
Инетерская АД	8	-
Приморско клуб ЕАД	7	-
МЦ Медика Албена АД	15	-
Албена АД	61	530
Общо	<u>132</u>	<u>530</u>

Предоставени аванси	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Актив СИП АД	-	23
Общо	<u>-</u>	<u>23</u>

Ключов управленски персонал

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

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Прокурист и Съвет на директорите	63	28
Общо	<u>63</u>	<u>28</u>

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

24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни 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 дружеството. 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 дружеството, 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

31 декември 2016	в USD BGN'000	в EUR BGN'000	в български лева BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи				
Вземания от клиенти			1931	1931
Парични средства и еквиваленти		1	55	56
		1	1986	1987
Финансови пасиви				
Задължения по заеми и фин. лизинг			28	28
Задължения към доставчици			543	543
Други задължения			1	1
			572	572
31 декември 2017	в USD BGN'000	в EUR BGN'000	в български лева BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи				
Вземания от клиенти			1911	1911
Парични средства и еквиваленти		1	10	11
		1	1921	1922
Финансови пасиви				
Задължения по заеми			179	179
Задължения към доставчици			506	506
			75	75
			760	760

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

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

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

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

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

Ликвиден риск

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

Матуритетен анализ

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

31 декември 2016	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 година до 5 години	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи					
Вземания от клиенти	100	191	1419	221	1931
Финансови активи държани за продажба	-	-	-	-	-

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2017 година

Парични средства и еквиваленти	56				56
	<u>156</u>	<u>191</u>	<u>1419</u>	<u>221</u>	<u>1987</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Задължения по финансов лизинг	-	1	5	22	28
Задължения към доставчици	216	4	258	65	543
Други задължения	1				1
	<u>217</u>	<u>5</u>	<u>263</u>	<u>87</u>	<u>572</u>

31 декември 2017	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 месеца до 1 година	От 1 година до 5 години	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>					
Вземания от клиенти	448	13	1422	28	1911
Парични средства и еквиваленти	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11</u>
	<u>459</u>	<u>13</u>	<u>1422</u>	<u>28</u>	<u>1922</u>
<i>Финансови пасиви</i>					
Задължения по заем и фин. лизинг	1	2	141	41	185
Задължения към доставчици	350	14	80	62	506
Задължения за дивидент	<u>75</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75</u>
	<u>426</u>	<u>16</u>	<u>221</u>	<u>103</u>	<u>766</u>

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло Групата няма значителни лихвоносни активи и пасиви. 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 финансови активи и пасиви са основно нелихвени. Таблиците по-долу обобщават експозицията на Групата към лихвения риск:

31 декември 2016	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи		54	1933	1987
Финансови пасиви	<u>28</u>	<u>-</u>	<u>544</u>	<u>572</u>
	<u>(28)</u>	<u>54</u>	<u>1389</u>	<u>1415</u>

31 декември 2017	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи		6	1916	1922

Финансови пасиви	109	70	581	760
	(109)	(64)	1335	1162

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

31 декември 2016	Променлив лихвен % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	54	54	-
Финансови пасиви	-	-	-
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			-
31 декември 2017	Променлив лихвен % BGN'000	При увеличение с 0,5% BGN'000	Ефект от увеличението BGN'000
Финансови активи	6	6	-
Финансови пасиви	70	70	-
Увеличение/намаление на печалби и загуби преди данъци			-

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

Управление на капиталовния риск

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

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

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

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

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:	760	28

Екострой АД
Консолидиран годишен финансов отчет
Доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
31 декември 2017 година

Задължения към финансови институции	122	28
парични средства и парични еквиваленти	<u>11</u>	<u>56</u>
Нетен дългов капитал	749	(28)
Общо собствен капитал	<u>6434</u>	<u>6191</u>
Общо капитал	<u>7183</u>	<u>6163</u>
Съотношение на задлъжнялост	10%	-

25. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

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

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

Определяне на справедливата стойност

При определяне на справедливата стойност на активите и пасивите дружеството 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, дружеството 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 дружеството финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

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

Справедлива стойност на сгради от имоти, машини и съоръжения

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

Последната оценка до справедлива стойност (*Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности*) на сградите, отчитани в състава на ИМС е отчетена към 31.12.2015 година на база на оценката, извършена от лицензирани оценители Янка Димитрова и Стефка Мавродиева със Сертификати № 100100263 от 14.12.2009г. и № 700100002 от 14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България. Използваните оценъчни подходи и методи при оценката са: Метод на възстановителната (вещната) стойност /с тежест 40%/ на база публикувани в специализирани издания и наръчници средни цени на 1 кв.м. застроена площ и Метод на приходната стойност /с тежест 60%/ на база очаквана бъдеща доходност от имота при отдаването му под наем. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удържки. Приложени средни величини на ненаблюдаеми входящи данни – средна цена на 1 кв.м. застроена площ 369 лв., средна стойност на наема на квадратен метър от 1 до 60 лв., дисконтов фактор – 17% и допълнителен отбив за неликвиден пазар – 5%.

Преоценената стойност на сградите е докладвана в Приложение 3.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

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

Последната оценка до справедлива стойност (*Ниво 2 в йерархията на справедливите стойности*) на инвестиционните имоти е отчетена към 31.12.2017 година на база на оценката, извършена от лицензирани оценители Янка Димитрова и Стефка Мавродиева със Сертификати № 100100263 от 14.12.2009г. и № 700100002 от 14.12.2009г. от Камарата на независимите оценители в България. Използваните оценъчни подходи и методи при оценката са:

- За земеделски земи – Метод на пазарните аналози с тежест 75%, като е извършено сравнение на извършени и оферирани продажби на сходни имоти. Използваните входящи данни са средна цена на 1 дка земя, коригирана с коефициенти за специфични особености на имота и способност за пазарна реализация и Метод на приходната стойност с тежест 25% - приложени средни величини на входящи данни – норма на капитализация 5-8 % , годишна рента от 1 дка земя – 90 лева, очакван годишен ръст – сведен до 2%.
- За сградите, представляващи бунгала в почивна база гр. Балчик - Метод на възстановителната (вещната) стойност /с тежест 50%/ на база публикувани в специализирани издания и наръчници средни цени на 1 кв.м. застроена площ и Метод на приходната стойност /с тежест 50%/ на база очаквана бъдеща доходност от имота при отдаването му под наем. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удържки. Прилежащите терени на почивната база са оценени по метода на пазарните аналози.

Преоценената стойност на инвестиционни имоти е докладвана в Приложение 5.

26. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Предоставени обезпечения

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

Съдебни спорове

Групата е завела съдебни дела срещу свои длъжници за вземания от продажби, като стойността на исковете е на обща стойност 38 хил.лв. Срещу Групата няма заведени съдебни иски.

27. ПРИДОБИВАНИЯ И УВЕЛИЧЕНИЯ НА УЧАСТИЯ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

През 2017 г. Групата е придобила следните дъщерни дружества:

	Дата на придобиване	Ефективен % на участие	Придобити нетни активи по справедлива стойност
			BGN'000
Актив Сип ЕООД	31.10.2017	100	

Предметът на дейност на придобитите дъщерни дружества е оповестен в *Приложение № 1*.

	Придобити нетни активи по балансова стойност	Придобити нетни активи по справедлива стойност
	BGN'000	BGN'000
Имоти, машини и съоръжения	178	178
Материални запаси	42	42
Вземания и други активи	60	60
Парични средства и еквиваленти	2	2
Задължения	(525)	(525)
Общо нетни активи	(243)	(243)

Цена на придобиване	Актив Сип ЕООД
	BGN'000
Трансфер от асоциирани дружества	3
Трансфер от инвестиции на разположение за продажба	
Участия до датата на придобиване на контрол	
Оценка до справедлива стойност на предишни участия до датата на придобиване на контрол	(3)
Платени суми в текущия период	7
Условно плащане	
Дял на неконтролиращото участие	
Общо цена на придобиване	7
Справедлива стойност на придобитите нетни активи	(243)
Репутация	250

Паричните потоци от придобиване на контрол са както следва:

Парични потоци при придобиване на контрол	Актив Сип ЕООД
	BGN'000
Платени парични средства	7
Парични средства и парични еквиваленти в придобитите дружества	2
Паричен поток при придобиване на контрол - нето	5

28. 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 дружеството, с изключение на:

- На 19 март 2018 г. е сключен договор за продажбата на капитала на ДП „Екострой“- Украйна, като договорената продажна цена е в размер на 100 хил. щатски долара. Към датата на настоящия отчет, Дружеството – майка е прехвърлила собствеността и инвестицията е отписана.