

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

ЕКОСТРОЙ АД

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

Април 2018 година, гр. Добрич
Настоящият отчет съдържа 52 страници

Съдържание

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	4
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	 7-52
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИКОНИМИЧЕСКАТА ГРУПА	7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	9
3. ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	29
4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	30
5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	31
6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ И АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	31
7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	31
8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	32
9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	33
10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	34
11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	34
12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ И ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ	35
13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	36
14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	37
15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	38
16. ПРОВИЗИИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ	38
17. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	39
18. ДРУГИ ДОХОДИ	40
19. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	40
20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	41
21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	41
22. РАЗХОДИ ЗА ДАНЫЦИ - ТЕКУЩ ДАΝЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЫЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	42
23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	42
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	44
25. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	49
26. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ	50
27. ПРИДОБИВАНЕ И УВЕЛИЧЕНИЕ НА УЧАСТИЯ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА	51
28. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	51-52

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на ЕКОСТРОЙ АД към 31 декември 2017 година

	Приложения №	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	5 019	4 902
Нематериални активи	4	250	
Инвестиционни имоти	5	317	313
Вземания от свързани предприятия	8	-	193
Търговски и други вземания	9	28	28
Общо нетекущи активи		5 614	5 436
Текущи активи			
Материални запаси	7	472	452
Вземания от свързани предприятия	8	1 882	1 680
Търговски и други вземания	9	137	311
Парични средства и парични еквиваленти	10	11	56
Общо текущи активи		2 502	2 499
ОБЩО АКТИВИ		8 116	7 935
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		65	65
Преоценъчни резерви		1 517	1 476
Резерви		1 390	1 262
Неразпределена печалба		3 462	3 388
Общо собствен капитал	11	6 434	6 191
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми и финансов лизинг	12	42	22
Задължения към свързани предприятия	14	40	
Провизии за задължения по планове за дефинирани доходи	16	72	48
Пасиви по отсрочени данъци	22	399	424
Общо нетекущи пасиви		553	494
Текущи пасиви			
Задължения по заеми и финансов лизинг	12	80	6
Търговски и други задължения	13	599	640
Задължения към свързани предприятия	14	302	535
Задължения към персонала и за социално осигуряване	15	148	69
Общо текущи пасиви		1 129	1 250
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		8 116	7 935

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 52, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 17.04.2018 година

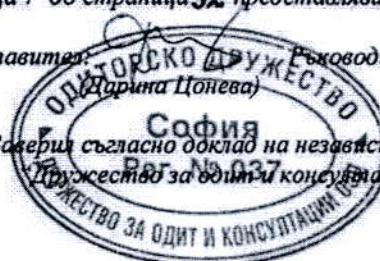
Съставител: _____ Ръководител: _____

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Заявено съгласно доклад на независимия одитор
"Правителство за одит и консултации" ООД

Управител:

Стефан Илиев



Стефан Илиев 3

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2017 година**

	Приложения №	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Приходи от продажби	17	6 893	8 315
Себестойност на продажбите	19	(6 085)	(7 929)
Брутна печалба		808	386
Други доходи	18	95	119
Общи и административни разходи	19	(542)	(478)
Печалба от оперативна дейност		361	27
Финансови приходи		-	6
Финансови разходи	21	(9)	(11)
Печалба преди облагане с данъци		352	22
Разходи за данъци	22	(62)	(4)
Нетна печалба за годината		290	18
ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
Курсови разлики от преизчисление на чуждестранни дейности		(44)	(22)
<i>Компоненти на друг всеобхватен доход, които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби</i>			
Актьорски печалби и загуби по планове за дефинирани доходи		(7)	(8)
Данък върху дохода, отнасящ се за друг всеобхватен доход		-	1
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(51)	(29)
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		239	(11)

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 52, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 17.04.2018 година

Съставител:

(Дарина Цонева)

Ръководител:

(инж. Велико Певков)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Стефка Илиева

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

Управител:
Стефка Илиева



**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ
КАПИТАЛ**
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2017 година

Преоценъчни резерви

Приложения №	Основен акционерен капитал	Преоценъчен резерв на имоти	Печалби/ загуби от оценка на финансови активи	Резерв от актюерски печалби и загуби	Резерв от преизчисление във валутата на представяне	Резерви	Неразпределена печалба	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 31 декември 2016	65	1 458	5	25	(26)	1 310	3 370	6 207
Общ всеобхватен доход за годината	-	426	(5)	(7)	(22)	-	18	(16)
Салдо към 31 декември 2016	65	1 458	-	18	(48)	1 310	3 388	6 191
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	-	(7)	(44)	-	290	239
Придобиване на дъщерно дружество	-	59	-	-	-	161	(216)	4
Салдо към 31 декември 2017	11 65	1 517	-	11	(92)	1 471	3 462	6 434

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 52, представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 17.04.2018 година

Съставител:

(Дарина Цонева)

Ръководител:

(инж. Велико Иванев)

Регистриран одитор,
отговорен за одита:
Стефка Илиева

Заверил съгласно българския независим одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител:
Стефка Илиева

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2017 година

Приложения №	2017 BGN '000	2016 BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	7 951	10 882
Плащания на доставчици	(6 248)	(9 284)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(1 222)	(919)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	(369)	(328)
Платени данъци върху печалбата	(35)	(4)
Платени лихви и такси по заеми за оборотни средства	(7)	(11)
Други постъпления/плащания, нето	(41)	(44)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	29	292
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи	(144)	(24)
Инвестиция в дъщерни предприятия	5	-
Постъпления от продажба на ценни книжа	-	7
Получени дивиденди	-	1
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(139)	(16)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от получени заеми	70	-
Погасяване на получени заеми	-	(218)
Плащания по финансов лизинг	(14)	(9)
Нетен паричен поток от финансова дейност	56	(227)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и парични еквиваленти	(54)	49
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	65	7
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	11	56

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 52 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата: 17.04.2018 година

Съставител:

(Дарина Цонева)

Реконструктор:

(инж. Велико Иванов)

Регистриран одитор, отговорен за одита

София Илиева

[Signature]



[Signature]

Заведен съгласно правилата на
регистровия одитор

Дружество за одит и консултации ООИ
Управляващ
София Илиева *[Signature]*

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА „ЕКОСТРОЙ” АД

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на „ЕКОСТРОЙ” АД („Предприятие - майка“) и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2017 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните й паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е посочено в консолидирания отчет за финансовото състояние, Групата отчита текущи пасиви на обща стойност 1129 хил. лв. към 31 декември 2017 година. По време на нашия одит ние не получихме информация от независим източник за потвърждение на задължения към доставчици на стойност 71 хил. лв., както и не бяхме в състояние да се убедим в достатъчна степен на сигурност, включително чрез прилагане на алтернативни одиторски процедури относно амортизируемата стойност на тези пасиви и съответно в



оценката на ефекта в консолидирания отчет за всеобхватния доход, поради което не можем да ги потвърдим.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

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

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

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

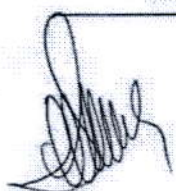
Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ по-горе, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно стойността на задълженията към доставчици. Съответно, ние не сме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа съществено неправилно докладване във връзка с този въпрос.

Дружество за одит и консултации ООД

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



Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Закона за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на консолидирания доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет“ по-горе.
- б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидираните финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността на Групата, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Дружество за одит и консултации ООД

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



Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит.

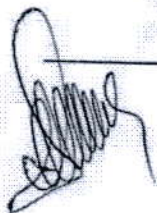
Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства,

— Дружество за одит и консултации ООД

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

Варна 9000, ул. Цар Асен 21, тел. 052/626 760, тел./факс 052/626 766



получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Дружество за одит и консултации ООД
Управител
Стефка Илиева

Регистриран одитор, отговорен за одита
Стефка Илиева

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

20 април 2018 година

