

ЕКОСТРОЙ АД

***ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
2021 година***

Съдържание

Страница

Доклад на независимия одитор	-
Индивидуален отчет за финансовото състояние	3
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	5
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	6
Индивидуален отчет за паричните потоци	7
Приложение към индивидуалния финансов отчет	8-69

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на „ЕКОСТРОЙ“ АД към 31 декември 2021 година

	Приложения	2021 BGN'000	2020 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	5 048	4 739
Инвестиционни имоти	5	389	385
Инвестиции в дъщерни предприятия	7		10
Нетекущи вземания от свързани лица	9	112	509
Търговски и други вземания	10	28	28
Общо нетекущи активи		5 577	5 671
Текущи активи			
Материални запаси	8	388	99
Текущи вземания от свързани лица	9	446	186
Търговски и други вземания	10	447	87
Вземания за данък върху дохода			4
Парични средства и парични еквиваленти	11	307	358
Общо текущи активи		1588	734
ОБЩО АКТИВИ		7 165	6 405

18 февруари 2022 г.

Представяващ:

Мирела Калинкова Стоянова



Съставител:

Женя Костадинова Костадинова

С одиторски доклад от: 23 март 2022 г.

Одиторско дружество "Гети Одит 99" ООД

Жечка Симеонова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита



Приложението, представено на страници от 8 до 69, е неразделна част от този финансов отчет.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на „ЕКОСТРОЙ“ АД към 31 декември 2021 година
(продължение)

	Приложения	2021 BGN'000	2020 BGN'000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Акционерен капитал		65	65
Резерви		3 055	3 050
Неразпределена печалба		2 637	2 600
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	12	5 757	5 715
Нетекущи пасиви			
Задължения по договори за лизинг	13	215	2
Задължения по планове за дефинирани доходи	16	36	34
Отсрочени данъчни пасиви	23	372	387
Общо нетекущи пасиви		623	423
Текущи пасиви			
Задължения по договори за лизинг	13	51	9
Търговски и други задължения	14	550	176
Задължения за данък върху дохода		14	
Задължения към персонала и осигурители	15	129	82
Провизии	17	41	
Общо текущи пасиви		785	267
ОБЩО ПАСИВИ		1408	690
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		7 165	6 405

18 февруари 2022 г.

Представяващ:

Мирела Калинкова Стоянова

Съставител:

Женя Костадинова Костадинова

С одиторски доклад от: *23 март 2022 г.*

Одиторско дружество "Гети Одит 99" ООД

Жечка Симеонова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита



Приложението, представено на страници от 8 до 69, е неразделна част от този финансов отчет.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД на „ЕКОСТРОЙ“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

	Приложения	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Приходи от договори с клиенти	18	3896	1874
Себестойност на продажбите	20	(3227)	(1505)
Брутна печалба		669	369
Други приходи	19	187	170
Общи и административни разходи	20	(799)	(514)
Печалба от оперативна дейност		57	25
Финансови разходи	22	(13)	(1)
Печалба преди облагане с данъци		44	24
Разход за данък върху дохода	23	(7)	(6)
Печалба за годината		37	18
ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
<i>Компоненти на друг всеобхватен доход, които не могат да се рекласифицират в печалби и загуби</i>			
Актьорски печалби и загуби по планове с дефинирани приходи	16	5	24
Печалби от преценка на имоти, машини и съоръжения			440
Данък върху дохода, отнасящ се за друг всеобхватен доход	23		(43)
Друг всеобхватен доход за годината		5	421
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		42	439
Доход на акция	12	0.57	0.29

18 февруари 2022 г.

Представяващ:

Мирела Калинкова Стоянова

Съставител:

Женя Костадинова Костадинова

С одиторски доклад от: 23 март 2022 г.

Одиторско дружество "Гети Одит 99" ООД

Жечка Симеонова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита



Приложението, представено на страници от 8 до 69, е неразделна част от този финансов отчет.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на „ЕКОСТРОЙ“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 01 януари 2020 година	65	2 629	2 582	5 276
Общо всеобхватен доход за годината, в т.ч.:		421	18	439
- печалба за годината			18	18
- друг всеобхватен доход за годината		421		421
Салдо към 31 декември 2020 година	65	3 050	2 600	5 715
Салдо към 01 януари 2021 година	65	3 050	2 600	5 715
Общо всеобхватен доход за годината, в т.ч.:		5	37	42
- печалба за годината			37	37
- друг всеобхватен доход за годината		5		5
Салдо към 31 декември 2021 г.	65	3 055	2 637	5 757

18 февруари 2022 г.

Представяващ:

Мирела Калинкова Стоянова

Съставител:

Женя Костадинова Костадинова

С одиторски доклад от: 23 март 2022 г.

Одиторско дружество "Гети Одит 99" ООД

Жечка Симеонова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита



Приложението, представено на страници от 8 до 69, е неразделна част от този финансов отчет.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ на „ЕКОСТРОЙ“ АД
за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

Приложения	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	4 561	2 417
Плащания на доставчици	(3 252)	(1 289)
Получени финансираня за текущи разходи	158	75
Плащания, свързани с персонала	(999)	(809)
Платени данъци, без данък върху дохода	(254)	(196)
Платен данък върху дохода	(9)	
Други постъпления/плащания, нето	(37)	(1)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	168	197
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с покупка на имоти, машини и съоръжения	(180)	(23)
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения		19
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционна дейност	(180)	(4)
Парични потоци от финансова дейност		
Плащания, свързани с предоставени заеми		(4)
Плащания по финансов лизинг	(39)	(15)
Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност	(39)	(19)
Нетно намаление на парични средства и парични еквиваленти	(51)	174
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	358	184
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	307	358

11

18 февруари 2022 г.

Представяващ:

Мирела Калинкова Стоянова

Съставител:

Женя Костадинова Костадинова

С одиторски доклад от: 23 март 2022 г.

Одиторско дружество "Гети Одит 99" ООД

Жечка Симеонова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита



Приложението, представено на страници от 8 до 69, е неразделна част от този финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2021 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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 дружеството през 2021 година включва операции и сделки по:

- Строителство
- Ремонт и поддържане на пътища и пътна инфраструктура
- Производство на асфалтови смеси
- Продажба на стоки - строителни материали
- Извършване на транспортни услуги, услуги със строителна механизация и други услуги.
- Отдаване на активи под наем

Финансовия отчет е индивидуален за предприятието.

1.2. Собственост и управление:

ЕКОСТРОЙ АД е акционерно дружество. Към 31 декември акционерният капитал на стойност 64 760 лева е разпределен в 64 760 бр. поименни, обикновени акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лева, както следва:

Акционери	2021 година		2020 година	
	Брой акции	Относителен дял в проценти	Брой акции	Относителен дял в проценти
Албена АД	43389	67.00	43389	67.0
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.00	21371	33.0
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.21	8556	13.21
Свилен Данаилов Данаилов	2983	4.61	2983	4.61
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.48	1608	2.48
Димитър Иванов Крайчев	779	1.20	779	1.20
Други физически лица	7445	11.50	7445	11.50
Общо	64760	100%	64760	100%

Дружеството има едностепенна система на управление – **Съвет на директорите** в състав КЪМ 31.12.2021 г.:

Недялка Петрова Великова - Председател

Здравка Тодорова Иванова - член

Светлана Костадинова Димова - член до 04.06.2020 година

Кристина Венциславова Богданова – член от 04.06.2020 година

С протокол от Редовно общо събрание на акционерите на ЕКОСТРОЙ АД от 25 юни 2021 г., поради изтичане на мандата освобождава всички членове на СД. За нов 5-годишен мандат са избрани същите членове, като „Албена“ АД е освободено като член на Съвета на директорите и на негово място е избрана Здравка Тодорова Иванова. Промяната е вписана на 16.07.2021 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

С протокол от Извънредно общо събрание на акционерите на ЕКОСТРОЙ АД от 07 март 2022 г. Кристина Венциславова Богданова е освободена като член на Съвета на директорите, като на нейно място е избран Светослав Пенчев Андонов. Промяната е вписана на 15.03.2022 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

Дружеството се представлява колективно от всички членове на Съвета на директорите или само от Прокуриста. Прокурист е Мирела Калинкова Стоянова.

Настоящият финансов отчет, включително сравнителната информация е утвърден от Съвета на директорите за издаване на 16.03.2022 година.

Контролиращо дружество и предприятие - майка е „Албена“ АД, чиито инструменти на собствения капитал се котират на Българска фондова борса. „Албена“ АД е част от икономическа група и неговото крайно предприятие - майка е „Албена Холдинг“ АД.

Ключов ръководен персонал на „Албена“ АД (междинно предприятие - майка):

Красимир Станев
Маргита Тодорова
Пламен Димитров
Ди Ви Консултинг ЕООД
Миглена Пенева

Ключов ръководен персонал на „Албена Холдинг“ АД (крайно предприятие – майка):

Недялка Петрова Великова
Красимир Веселинов Станев
Маргита Петрова Тодорова
Иван Колев Калинков – починал на 09.11.2021 г.

Еленка Антонова Атанасова – освободена с решение на общото събрание на акционерите от 30.09.2021г.
Янко Атанасов Каменов – избран като член на съвета на директорите с решение на ОСА от 30.09.2021г.

Консолидиран финансов отчет на групата се съставя от:

Наименование и седалище на предприятието майка	„Албена“ АД - к.к. Албена – Административна сграда - публично предприятие, чиито инструменти на собствения капитал се котират на Българската фондовата борса
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 – Административна сграда, офис 443

1.3. Структура на дружеството:

Дружеството няма разкрити клонове и представителства.

ЕКОСТРОЙ АД притежава 100% от капитала на „Актив СИП“ ЕООД, гр. Добрич.

В структурата на дружеството 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 2021 година средно списъчният състав е 54 работници и служители (2020 г. – 45 работници и служители).

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на **ЕКОСТРОЙ АД** е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които 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 2021 година и не са приети за по ранно прилагане от дружеството.

- Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.06.2020 г., приети от ЕК). С тези промени се въвежда практическа целесъобразна мярка, на база, на която всеки лизингополучател може да избере да не преценява дали дадена отстъпка (облекчение) по лизинг, възникнала само като пряка последица от пандемията COVID-19, е изменение на лизинговия договор. Тази мярка се допуска за прилагане и когато са изпълнени едновременно следните условия: а) с промяната в лизинговите плащания се променя възнаграждението за лизинга, като промененото възнаграждение по същество не надхвърля възнаграждението за лизинга, непосредствено предхождащо промяната; б) всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащанията, първоначално дължими на или преди 30 септември 2021 г.; както и в) останалите условия на лизинга не се променят съществено. Лизингополучателят, който прилага практическата целесъобразна мярка, отчита всяка промяна в плащанията по лизинга по същия начин, по който тя би се отчела при прилагането на МСФО 16, ако не представлява изменение на лизинговия договор. Тя не е валидна за лизингодателите.

- Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оповестяване, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 16 Лизинг свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Промените в стандартите, свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти предоставят основно две практически облекчения: а) при определяне и оценка на промени в договорени парични потоци от финансови активи и пасиви и лизингови задължения – като промените в базовите лихвени проценти се отчитат чрез актуализиране на ефективния лихвен процент; и б) при отчитането на хеджиращи отношения – като се позволи промяна (препреглеждане) в определянето на хеджиращото отношение и на оценката на хеджирания обект на база парични потоци, поради и в резултат на заместването на прилаганите базови лихвени проценти с други алтернативи. Измененията се прилагат ретроспективно.

- Промени в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Промените дават право на предприятия, извършващи предимно застрахователна дейност да отложат датата на влизане в сила на МСФО 9 Финансови инструменти от 1 януари 2021 г. на 1 януари 2023 г., вместо това тези предприятия могат да продължат да прилагат МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Целта на изменението е да се хармонизира датата на влизане в сила на МСФО 9 с новия МСФО 17 с цел преодоляване на временните счетоводни последици от различните дати на влизане в сила на двата стандарта. С изменението се въвежда и временно освобождаване от специфични изисквания на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия по отношение на прилагане на единна политика за предприятия, използващи метода на собствения капитал по МСС 28. Такива предприятия за годишни периоди, започващи преди 1 януари 2023 г. имат право, но не и задължение да запазят съответната счетоводна политика, прилагана от асоциираното или от съвместното предприятие, когато използват метода на собствения капитал.

От възприемането на тези стандарти, практически приложими за годишни отчетни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2021 г. за предприятията в Република България, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали съществен ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

б) Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти издадени от СМСС, които все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2021 г.:

- 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 приложен за дейността на дружеството.

- Промени в МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и в МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). 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“ инвеститорият 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“, инвеститорият признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време.
- Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК). Тези промени актуализират МСФО 3, като заменят препратка към стара версия на Концептуалната рамка за финансово отчитане с последната ѝ актуална версия от 2018 г. Те добавят и изключение от принципа на признаване за пасиви и условни задължения, които попадат в обхвата на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и КРМСФО 21 Задължения за данъци и такси, както и се прави изрично уточнение, че условните активи не се признават към датата на придобиването. Промените се прилагат перспективно.
- Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК). Тези промени забраняват на предприятията да приспадат от разходите си за „тестване дали активът функционира правилно“, които са част от преките разходи, отнасящи се до довеждането на актива до местоположението и състоянието, необходимо за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството, нетни приходи от продажби на произведените артикули по време на самото довеждане на актива до това местоположение и състояние. Вместо това предприятието признава тези приходи от продажба за такива артикули и съответните разходи, свързани с тях, в печалбата и загубата за периода съгласно правилата на другите приложими стандарти. Промените уточняват, че тестването дали активът функционира правилно, всъщност представлява оценка дали техническия и физическия статус и демонстрирани възможности за работа на актива са такива, че той да е в състояние да се използва по предназначение при производство, доставка на стоки или услуги, отдаване под наем или за административни цели. Допълнително, предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно, но само за имоти, машини и съоръжения, които са доведени до местоположението и състоянието, необходими за тяхната експлоатация на или след началото на най-ранния период, представен във финансовия отчет, когато предприятието за първи път прилага изменението.
- Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК). Промените специално изясняват, че разходите за изпълнението на задълженията по обременяващ договор са разходите, които са пряко свързани с него, включващи: а) пряк разход на труд и пряк разход на материали; и б) допълнителни разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора по пътя на разпределението - например разпределение на разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения, използвани за изпълнение на този договор. Не се включват административни и други общи разходи, освен ако те не се изрично фактурируеми към контрагента по договор. Промените нанасят и дребна корекция в уточненията за признаването на разходите за обезценка на активи, преди да се създаде отделна провизия за обременяващ договор, като подчертават, че това са активи, използвани в изпълнение на договора, а не активи предназначени за договора, каквото е изискването до влизане в сила на промяната. Промените се прилагат за изменения по договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения към началото на годишния период, през който за първи път ги прилага.

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не приети от ЕК). Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Промените уточняват, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно.
- Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг и МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени в следните стандарти: а) в МСФО 1 е предоставено облекчение по отношение на дъщерно предприятие, прилагащо за първи път МСФО на по-късна дата от предприятието майка. То оценява в своите индивидуални финансови отчети активите и пасивите по балансовите стойности, които биха били включени в консолидираните финансови отчети на предприятието-майка, по които предприятието майка е придобило дъщерното предприятие. То може в своите финансови отчети да оцени кумулативната разлика от превалутиране за всички дейности в чужбина по балансовата стойност, която би била включена в консолидирания финансов отчет на компанията-майка, на базата на датата на преминаването към МСФО на предприятието-майка, ако не са извършени никакви корекции за целите на процедурите на консолидация и заради ефектите на бизнес комбинацията. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1. Предприятието прилага това изменение за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022. По-ранното прилагане е разрешено.; б) в МСФО 9 е направено уточнение във връзка с таксите, които се включват в “10 процентния тест” за определяне дали при изменение на даден финансов пасив условията на новия или изменения финансов пасив се различават значително от тези на първоначално признатия. Според промените при определянето на тези такси, предприятието включва само тези, платени или получени между заемополучател и заемодател, включително такси, платени или получени от заемополучателя и заемодателя от името на другия. Предприятието прилага промените към финансовите пасиви, които се изменят в началото или след началото на годишния отчетен период, в който предприятието първоначално ги прилага; в) в илюстративен пример 13 към МСФО 16 е премахнато илюстративното отчитане на възстановени от лизингодателя разходи за подобрение на лизингов имот с цел елиминиране на всякакво обръкване относно третиране на стимулите по лизинг. Тъй като изменението се отнася за илюстративен пример, който придружава стандарта, а не е част от него, не е посочена дата на влизане в сила; г) в МСС 41 е премахнато изискването предприятията да изключват паричните потоци за плащане на данъци при определянето на справедливата стойност на биологичните активи и земеделската продукция.
- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСФО Практическо изявление 2: Оповестяване на счетоводни политики (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не са приети от ЕК).
- Промени в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не са приети от ЕК).

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

Финансовият 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.

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

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период – 2021 година. Предходен отчетен период – 2020 година.

Дружеството е възприело да изготвя и представя единен Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като използва метода „разходи по функционално предназначение“, известен също, като метод „себестойност на продажбите“. Дружеството смята, че този метод предоставя по-полезна информация за потребителите на финансовите отчети, тъй като отразява по-добре начина на водене на дейността от бизнес гледна точка.

Настоящият финансов отчет е индивидуален финансов отчет на дружеството.

2.2. Консолидиран финансов отчет

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2021 година, съгласно МСФО, в сила за 2021 година, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде утвърден за издаване не по-късно от 30.04.2022 година, след която дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

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 и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19 и потенциалния ефект от военния конфликт между Русия и Украйна (Приложение 28).

Предприятието има история на печеливша дейност и свободни финансови ресурси.

Въздействие на COVID – 19

Ръководството на дружеството внимателно анализира ефектите от пандемията върху дейността на дружеството. Дружеството 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.

Дружеството има сключени договори за строително-монтажни работи, 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 дружеството.

2.4. Сравнителни данни

Дружеството 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. Дружеството 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 на счетоводна политика със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

2.5. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 01.01.1999 г. по силата на въведения в България валутен борд българският лев е с фиксиран курс към 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 обменен курс на БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

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 финансови приходи или разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода) в момента на възникването им.

2.6. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

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.

Полезен живот на имоти, машини и съоръжения

Ръководството на дружеството определя очаквания полезен живот и амортизационните норми, прилагани при начисляване на разходите за амортизации, свързани с притежаваните имоти, машини и съоръжения. 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

Имотите, машините и съоръженията се преразглеждат за наличие на обезценка, когато са налице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци.

Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

На всяка дата на отчета за финансовото състояние ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания капитал. Преценките на ръководството за обезценка на инвестициите се правят през призмата на неговите прогнози и намерения относно бъдещите икономически изгоди, които се очаква да бъдат получени от

дъщерните дружества, включително търговски и промишлен опит, осигуряване на позиции на български и чуждестранни пазари, очакванията за бъдещи продажби и други.

Обезценка на материални запаси

В края на всяка финансова година дружеството извършва преглед на състоянието, срока на годност и използваемостта на наличните материалните запаси. При установяване на запаси, които съдържат потенциална вероятност да не бъдат реализирани по съществуващата им балансова стойност в следващите отчетни периоди, дружеството обезценява материалните запаси до нетна реализируема стойност.

Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност.

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на дружеството и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на дружеството. При оценката си дружеството 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.

Преоценка на сгради

В дружеството е прието преоценката на сградите (различни от инвестиционни имоти) 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.

Преоценка на инвестиционни имоти

Дружеството е приело да оценява инвестиционните имоти по справедлива стойност. Прието е преоценката на инвестиционните имоти до тяхната справедлива стойност да се извършва ежегодно. Оценката на справедливата стойност на инвестиционни имоти се извършва с професионалното съдействие на независими лицензирани оценители. Приложените оценъчни методи и подходи са оповестени в Приложение 26.

Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (Приложение 26).

Провизии

Ръководството на дружеството прави преценка за размера на провизиите за потенциални задължения въз основа на своя опит за сходни по характер условни задължения, като взема под внимание и наличната текуща информация за конкретните задължения.

Провизии за правни искове се признават когато дружеството има сегашно правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития; по-вероятно е да възникнат (отколкото да не възникнат) изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може надеждно да се определи

сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават. Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения. Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

Приблизителни оценки за отсрочени данъчни активи

Признаването на отсрочени данъчни активи включва съставянето на серия от допускания. Дружеството трябва да оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е възможно временните разлики да не бъдат възстановени в предвидимо бъдеще. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

Актьорски предположения за дефинирани планове при пенсиониране

Плановите за доходи могат да бъдат сложни понеже се изискват актьорски предположения, за да се определи размерът на задължението и разхода. Възможно е фактическите резултати да се различават от предполагаемите резултати. Тези разлики са известни като актьорски печалби и загуби. Задълженията по дефинирани /конкретни доходи се измерват с помощта на кредитния метод на прогнозните единици, според който дружеството трябва да направи надеждна оценка на размера на обезщетенията, които са спечелени в замяна на предоставени услуги в текущия и предходни периоди, използвайки актьорски техники.

В допълнение в случаите, когато се финансират плановите за дефинирани доходи, дружеството трябва да определи справедливата стойност на активите по плана, на базата на очакваната възвръщаемост от активите по плана, който се изчислява, като се използва прогнозната дългосрочна норма на възвръщаемост.

В резултат кредитният метод на прогнозните единици включва поредица от актьорски преценки. Тези предположения включват демографски предположения като смъртност, текучество, пенсионна възраст и финансови предположения като проценти на отстъпка, нива на заплатите и доходите. Тези предположения са предмет на преценки и могат да се развият съществено различно от очакваното и поради това може да доведат до значително въздействие върху задълженията по дефинирани конкретни доходи. При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на сертифицирани актьори.

Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражни опция за удължаване или да не упражни опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) се включват в срока на лизинга само, ако е достатъчно сигурно, че те ще бъдат упражнени.

За лизинг на имоти, машини и съоръжения обикновено следните фактори, които създават икономически стимули за вземане на решения, са подходящи за извършване на преценка дали опциите за удължаване или неупражняване на опция за прекратяване са реалистични:

- Значителни санкции за прекратяване (или за неудължаване), обикновено дружеството е сигурно, че ще удължи (или няма да прекрати).
- Ако се очаква подобрения на лизинговите права да имат значителна остатъчна стойност, обикновено дружеството с разумна сигурност ще удължи срока на договора (или няма да прекрати прекрати).
- В други случаи Дружеството преразглежда и други фактори, включително историческата продължителност на лизинга и разходите и измененията в бизнеса, необходими за замяна на лизинговия актив.

Срокът на лизинга се преоценява, ако опцията действително се упражнява (или не се упражнява) или Дружеството се задължава да я упражни (или не упражни). Оценката на разумната сигурност се преразглежда само, ако настъпи значимо събитие или значителна промяна в обстоятелствата, която засяга тази оценка и това е под контрола на лизингополучателя.

Признаване на отсрочени данъци във връзка с активи и пасиви, възникващи от лизингови договори

Когато в резултат на лизингов договор възникват активи и пасиви, които водят до първоначалното признаване на облагаема временна разлика, свързана с актива право на ползване, и равна по стойност приспадаща се временна разлика по задължението за лизинг, това води до нетна временна разлика в размер на нула. Следователно дружеството не признава отсрочени данъци във връзка с посочените лизингови сделки, дотолкова, доколкото в рамките на полезния срок на актива и падежа на пасива, нетните данъчни ефекти ще са нула. Отсроченият данък обаче ще се признава, когато в следващите периоди възникнат временни разлики при положение, че са налице общите условия за признаване на данъчни активи и пасиви по реда на МСС 12 „Данъци върху дохода“.

2.7. Дефиниции и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние и Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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.

Дружеството 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

За последваща оценка на имоти, машини и съоръженията, дружеството прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ – цена на придобиване (с изключение на сградите), минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка. За последваща оценка на сградите се прилага модела на справедливата стойност.

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 дружеството 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.

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 печалбата или загубата и другия всеобхватен 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.

Амортизация

Амортизацията се начислява на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения.

Амортизационната сума на всеки актив се определя след приспадане на остатъчната стойност на актива. Дружеството е определило нулева остатъчна стойност на активите в употреба. Амортизацията се отчита от момента, когато имотите, машините и съоръженията са готови и въведени в експлоатация. Амортизирането на актива се преустановява на по-ранната от датата, на която активът е класифициран като държан за продажба, съгласно МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности“ и датата, на която активът е отписан. Амортизацията не се преустановява когато активът е в престой или се извади от активна употреба, освен ако активът е изцяло амортизиран. Земята и разходите за придобиване на имоти, машини и съоръжения не се амортизират.

Дружеството прилага и така наречената “отделна амортизация на единични компоненти”, което изисква да изчислява отделно амортизацията на делимите компоненти на определена единица, които компоненти имат различен полезен живот или различна степен на потребление на икономически ползи. Всеки отделен компонент със значителна стойност спрямо общата стойност на актива, към който той се отнася, се амортизира отделно.

В амортизационния план се водят и напълно амортизирани активи до момента на прекратяване на тяхната употреба.

Амортизационната политика се спазва най-малко през един отчетен период. Предприятието преразглежда амортизационната си политика към началото на всеки отчетен период.

Земята не се амортизира.

Полезният живот по групи активи е както следва:

Групи активи	2021 година	2020 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.

Отписване

Имотите, машините и съоръженията се отписват от имуществото на дружеството, 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 “имоти, машини и съоръжения” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, като печалба/загуба от продажба на нетекущи активи на реда “Други доходи” в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода). Частта от преоценъчния резерв, отнасяща се за продадения актив, се прехвърля директно към неразпределена печалба.

Обезценка

Балансовите стойности на имотите, машините и съоръженията подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то

последната се намалява до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръженията е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност в употреба. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода), 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 превишението се включва като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода).

2.7.2. Нематериални активи

Първоначално придобиване

При първоначално придобиване нематериалните активи се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички разходи по доставката и инсталирането им. Разходите за обучение на персонала за работа с програмните продукти, както и административните и други общи разходи не се включват в първоначалната оценка.

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

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

Амортизация

Предприятието 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. Полезният живот по групи активи е както следва:

Групи активи	2021 година	2020 година
Софтуер	2 години	2 години

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира.

Обезценка

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода).

Отписване

Нематериалните активи се отписват от имуществото на дружеството, 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 "нематериалните активи" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, като печалба/загуба от продажба на нетекущи активи на реда „Други доходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода).

2.7.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Като включени в състава на инвестиционните имоти се представят земеделски земи и сгради и прилежащите им земи, които се отдават под наем. Сградите, включени в инвестиционните имоти представляват апартаменти, които се отдават под наем. Инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност, представляваща

пазарна цена, определяна от независими оценители ежегодно. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината) на реда „Други доходи“ за периода, през който са възникнали. Реализираните приходи от наеми от инвестиционни имоти се представят на реда „Приходи от договори с клиенти“ на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, 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 балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, на реда „Други доходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

Трансфери от и към групата „инвестиционни имоти“ се правят, когато има промяна във функционалното предназначение и цели 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. При прехвърляне от „имоти за използване в собствената дейност“ към „инвестиционни имоти“, активът се оценява по справедливата му стойност на датата на прехвърлянето, като разликата до балансовата му стойност се представя като компонент на друг всеобхватен доход в отчета печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се представя към „Резерви“ в отчета за промените в собствения капитал. За прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот, който ще бъде отчитан по справедлива стойност, всяка разлика между справедливата стойност на имота към тази дата и неговата предишна балансова сума се признава в печалбата или загубата за периода.

2.7.4. Инвестиции в дъщерни предприятия

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат чрез себестойността метод, според който участията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

Притежаваните от Дружеството инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

2.7.5. Материални запаси

Материалните запаси са текущи (краткотрайни) материални активи под формата на:

- материали, придобити главно чрез покупка и предназначени основно за влагане в дейността на предприятието, или са обект на преки продажби, когато това се прецени от предприятието;
- стоки, придобити главно чрез покупка и предназначени за продажба;
- незавършено производство, представляващо съвкупност от разходи, свързани с извършването от дружеството строително монтажни работи.
- продукция

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализуема стойност. Разликата се отчита като други текущи разходи за дейността.

Себестойността на материалните запаси включва преки и непреки разходи. Тя представлява сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до тяхното настоящо местоположение и състояние.

Разходите за закупуване на материалните запаси съставляват покупната цена, митните сборове и други данъци (различни от тези, които впоследствие предприятието може да си възстановява от данъчните органи), транспортните разходи и други, които могат директно да се отнесат към придобиването на завършените стоки, материалите и услугите. Търговските отстъпки, работи и други подобни компоненти се приспадат при определяне на покупната стойност.

Разходите за преработка включват преки разходи и систематично начислявани постоянни и променливи общопроизводствени разходи.

При предоставяне на услуги, в които се ползват материални запаси, те се включват в себестойността на услугите. Себестойността се състои главно от разходите за труд и другите разходи за персонала, зает в предоставянето на услугата. Трудът и други разходи, свързани с продажбите и общия административен персонал, не се включват, а се признават за разходи в периода, в който са възникнали.

Оценяването при изписването на стоково-материалните запаси се извършва чрез прилагането на метода средно претеглена стойност.

При продажба на материални запаси, балансовата сума на тези материални запаси се признава като разход през периода, през който съответният приход е признат. Сумата на всяка обезценка на материални запаси до нетната им реализуема стойност, както и всички загуби от материални запаси се признават като разходи за периода на обезценката или на възникването на загубите. Сумата на евентуалното обратно възстановяване на стойността на обезценката на материалните запаси, възникнала в резултат на увеличението на нетната реализуема стойност, се признава като намаляване на сумата на признатите разходи за материални запаси през периода, през който възстановяването е възникнало.

Материалните запаси се отписват, когато от тях не се очакват бъдещи стопански изгоди или при продажба. Печалбите или загубите от продажби на материални запаси се определя чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на материалните запаси към датата на продажба. Печалбите или загубите от продажби на материални запаси се посочват както следва:

- нетно, като печалба/загуба от продажба на материали на реда „Други доходи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода), ред себестойност на продажбите.
- приходи от продажба на стоки, продукция на реда „Приходи по договори с клиенти“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода).

Себестойност при предоставяне на услуги

Дотолкова, доколкото при предоставянето на услуги се ползват материални запаси, то те се включват в себестойността на услугите. Себестойността се състои главно от разходите за труд и другите разходи за персонала, зает в предоставянето на услугата, включително служителите, изпълняващи надзорна дейност, и съответната част от общите разходи за тях. Трудът и други разходи, свързани с продажбите и общия административен персонал, не се включват в себестойността, а се признават за разходи в периода, в който са възникнали.

2.7.6. Търговски и други вземания

Търговските вземания първоначално се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), освен ако съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника. Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорени парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност намалена с размера на натрупаните провизии за очаквани кредитни загуби.

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания използвайки опростения подход, допустим по МСФО 9 „Финансови инструменти“, на база на матричен модел за процента на загубата (Приложение 9 и 10). Провизии за очаквани кредитни загуби се начисляват чрез съответна кореспондентна корективна сметка за всяко вземане на реда „Общи и административни разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода)“. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят (Приложение 2.6).

2.7.7. Предоставени заеми

Всички заеми се отчитат първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на предоставеното по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми. След първоначалното им признаване предоставените заеми последващо се оценяват и представят в отчета за финансовото състояние по амортизирана стойност, намалена с натрупаните провизии за

очаквани кредитни загуби. Печалбите и загубите се признават в отчета за печелбета или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода) като финансови приходи (лихви) или финансови разходи през периода, за който е предоставен заема, или когато вземанията се погасят, отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми се класифицират като текущи, освен за частта от тях, която ще бъде уредена в срок над 12 месеца от края на отчетния период (Приложение 2.7.15).

2.7.8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса и парични наличности в банкови сметки.

Паричните средства се оценяват първоначално по тяхната номинална стойност. Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност, намалена с натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Приетата политика за отчитане и представяне на паричните потоци е по прекия метод. Паричните потоци се класифицират като парични потоци от: Оперативна дейност, Инвестиционна дейност, Финансова дейност, при съблюдаване изискванията на МСС 7 „Отчети за паричните потоци“.

Инвестиционните и финансовите сделки, които не изискват използването на парични средства, се изключват от отчета за паричните потоци.

Паричните потоци се отчитат на нетна база в случаите когато паричните потоци са в резултат на пера, при които обрачаемостта е бърза, тъй като падежите са кратки, като закупуване и продажба на парични еквиваленти, получени и предоставени краткосрочни кредити и други подобни.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- Паричните постъпления от клиенти и плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС /20 %/.

- Паричните потоци от лихви, дивиденди и сходни на тях се категоризират като произтичащи от основна, инвестиционна или финансова дейност в зависимост от конкретния случай. Така например, лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, лихвите свързани с кредити, обслужващи текущата дейност, се включват в оперативна дейност. Лихвите по предоставени кредити, като постъпления от инвестиционна дейност. Платените дивиденди се включват като плащания за финансова дейност.

- Постъпленията по договори за оперативен лизинг се представят като парични потоци от оперативна дейност,

- Паричните потоци, генерирани от данък върху дохода, трябва да се отчитат поотделно и да се категоризират като парични потоци от оперативна дейност, освен ако не могат да бъдат конкретно определени като инвестиционна или финансова дейност.

При изготвянето на отчета за паричните потоци, предприятието съблюдава следните правила:

- а) посочените суми в началото и в края на периода трябва да отговарят на сумите, посочени в равностойностните статии в отчета за финансовото състояние;

- б) предприятието може да добавя нови статии или да променя наименованието на посочените, когато с това се постига по-пълно или по-прецизно представяне на отчета за паричните потоци;

- в) в отчета за паричните потоци не се посочват статии, за които липсва счетоводна информация. Този принцип важи и за всички останали елементи на годишния финансов отчет.

2.7.9. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. Задълженията в чуждестранна валута се отчитат в левове, като се прилага централният курс на датата на сделката. Задълженията в чуждестранна валута към 31 декември на текущата година се оценяват по заключителен курс на БНБ.

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

- без фиксиран падеж;
- с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет;

Като дългосрочни се класифицират задължения, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на финансовия отчет.

2.7.10. Лизинг

2.7.10.1. Дружеството като лизингополучател

Дружеството преценява дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Лизингът се определя като договор или част от договор, при който срещу възнаграждение се прехвърля правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време. За да установи наличието на лизинг Дружеството следва да определи:

- Наличието на определен актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване;
- Правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на определения актив;
- Правото да ръководи използването на определения актив през целия период на ползване.

Допълнителни критерии за установяване наличието на лизингов договор са:

- Правото на клиента да експлоатира активът през целия период на ползване, без доставчикът да има право да променя инструкциите за експлоатация;
- Правото на клиента да проектира актива по начин, който определя как и с каква цел ще се използва активът през целия период на използване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Дружеството е приело, че краткосрочни лизингови договори са тези, сключени за срок до 12 месеца включително. Дружеството е приело, че актив с ниска стойност е този актив, който като нов е със с незначителна стойност.

На началната дата на лизинговия договор дружеството следва да признае актив с право на ползване и задължение за лизинг /пасив по лизинга/ в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване следва да се оценява по цена на придобиване, която се състои от:

- Размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга;
- Лизинговите плащания, извършени към или преди началната дата на лизинговия договор минус получените стимули по лизинга;
- Първоначалните преки разходи, извършени от дружеството;
- Разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор, възстановяване на обекта на който активът е разположен или възстановяване на основния актив в състоянието изисквано съгласно реда и условията на лизинговия договор.

На началната дата на лизинговия договор дружеството следва да оцени пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в лизинговия договор. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен дружеството използва диференциалния лихвен процент в позицията си на лизингополучател. На началната дата лизинговите плащания, включени в оценката на пасива по лизинг обхващат следните плащания:

- Фиксирани плащания минус подлежащите на получаване стимули по лизинга;
- Променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент;
- Суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност;
- Цена на упражняване на опция за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството ще упражни тази опция;
- Наказателни плащания за прекратяване на договора.

Дружеството е избрало да оценява активът с право на ползване след първоначалното признаване по Модела на цена на придобиване. При този модел дружеството оценява активът с право на ползване по цена на придобиване минус всички натрупани амортизации, минус всички натрупани загуби от обезценка и коригиран спрямо всяка преоценка на пасива по лизинга.

Дружеството следва да амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така следва да прегледа активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване следва да се включат в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори следва да се включат в търговски и други задължения.

Намаление на наеми по лизингови договори

Дружеството не е приложило изменението на МСФО 16 „Лизинг“ за лизинговите договори, тъй като няма намаление на наемите в резултат на COVID-19.

2.7.10.2 Дружеството като лизингодател

Счетоводната политика на дружеството, съгласно МСФО 16 „Лизинг“, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Оперативен лизинг

Лизингодателят продължава да отчита отдадения под оперативен лизинг актив в неговия отчет за финансовото състояние, като признава в текущите си разходи неговата амортизация. Амортизационната политика за наетите активи е последователна с обичайната политика на лизингодателя за подобни активи, освен ако са налице специални условия в лизинговия договор.

Първоначалните преки разходи, възникнали при договарянето и организирането на лизинга, се капитализират към стойността на актива и се признават като разход за срока на договора на същата база, както и приходите. Приходът от лизинг се признава на линейна база за периода на лизинговия договор (дори ако той не се получава на такава база), освен ако друга систематична база не е по-представителна за ползите, произтичащи от наетия на лизинг актив.

2.7.11. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя,

като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

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

2.7.12. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството 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 съгласно законодателството.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството 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", 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 заетите от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

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

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работникът или 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 персоналет е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството 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, освен ако даден МСФО не изисква тази сума да се капитализира в себестойността на определен актив.

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

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в отчета за финансовото състояние, а респективно изменението в стойността им – в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като: а) разходите за текущ и минал стаж, разходите за лихва и ефектите от съкращенията и урежданията се признават веднага, в периода, в който възникнат, и представят в текущата печалба или загуба, а б) ефектите от последващите оценки на задълженията, които по същество представляват актюерски печалби и загуби се признават веднага, в периода, в който възникнат, и се представят към компоненти на друг всеобхватен доход, в статия „Актюерски печалби/(загуби) по планове с дефинирани доходи“. Актюерските печалби и загуби произтичат от промени в актюерските предположения и опита.

Към датата на всеки годишен финансов отчет дружеството назначава сертифицирани актюери, които издават доклад с техните изчисления относно дългосрочните му задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране. Сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи се изчислява чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат изплатени в рамките на матуритета на това задължение и при използването на лихвените равнища на държавни дългосрочни облигации с подобен срок, котиращи в България, където функционира и самото дружество.

2.7.13. Данъчни задължения

Текущи данъчни задължения са задълженията на дружеството във връзка с прилагането на данъчното законодателство. Във финансовия отчет същите се представят по стойности в съответствие с правилата на съответния данъчен закон за определяне на стойността на всеки вид данък.

2.7.14. Акционерен капитал и резерви

Акционерен капитал

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.

Акционерният капитал на дружеството е представен по неговата номинална стойност, съгласно съдебното решение за регистрацията му.

Законови резерви

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;
- други източници по решение на Общото събрание.

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

Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване капитала.

Допълнителни резерви

Като Допълнителни резерви в отчета за финансовото състояние на дружеството се отразяват резервите формирани от разпределението на балансовата печалба на дружеството.

Преоценъчен резерв

Преоценъчен резерв е формиран от положителната разлика между балансовата стойност на имоти, машини и съоръжения и техните справедливи стойности към датата на преоценка.

Ефектът на отсрочените данъци върху преоценъчния резерв се отразява директно за сметка на този резерв.

Преоценъчният резерв се прехвърля в неразпределената печалба, когато активите са напълно амортизирани или при отписване на актива.

Общ всеобхватен доход за годината

Общият всеобхватен доход за годината включва печалба за годината и другия всеобхватен доход за годината, нетно от данъка.

Отчет за промените в собствения капитал

Приета е счетоводна политика да се изготвя отчет за промените в собствения капитал чрез включването в отчета на следните елементи: общо всеобхватен доход за периода; салдото на неразпределената печалба/(непокрита загуба), както и движенията за периода; всички статии, които в резултат на действащите счетоводни стандарти се признават директно в собствения капитал; кумулативен ефект от промените в счетоводната политика и корекциите на грешки в съответствие с МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“; прехвърляне и разпределение на капитал между собствениците; настъпилите промени в резултат на всички изменения по всички елементи на собствения капитал. (приложение 12)

2.7.15. Финансови инструменти

2.7.15.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи като “дългови инструменти по амортизирана стойност”. Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление. За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, условията на даден финансов актив трябва да поражда парични потоци, които представляват „само плащания по главница и лихва“ по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на ниво инструмент. Бизнес модела на дружеството за управление на финансовите активи отразява начина, по който дружеството управлява финансовите си активи за генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци са резултат на събирането на договорни парични потоци, на продажба на финансовите активи или и двете.

При първоначалното придобиване на финансови активи, дружеството ги признава по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия актив.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със

собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- 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.

След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Печалбите и загубите се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен. Финансовите активи по амортизирана стойност на дружеството включват: парични средства и еквиваленти в банки, търговски и други вземания, в т.ч. от свързани лица, предоставени заеми (Приложения 21, 22 и 24).

2.7.15.2. Обезценка на финансови активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 „Финансови инструменти“, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на изисквания, включват заеми, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Етап 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Етап 2)
- „Етап 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на дружеството и паричните потоци, които то действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очаквания недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по сročна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във Етап 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от Етап 2 или Етап 3. Активът преминава към Етап 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 „Финансови инструменти“ не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

2.7.15.3. Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват задължения към доставчици и други контрагенти. При първоначалното признаване на финансовите пасиви, дружеството ги признава по справедливата им стойност, плюс разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив. След първоначалното признаване дружеството оценява финансовите пасиви по амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент (Приложение 2.7.9).

Всички разходи свързани с лихви се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като се посочват на реда „Финансови разходи“.

2.7.16. Данъци върху дохода

Текущите данъци върху дохода се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Съгласно ЗКПО ставката на данъка върху дохода за 2021 г. е 10 % (2020 г.: 10 %). За 2022 г. данъчната ставка е непроменена.

Текущите данъчни активи и пасиви са тези вземания или задължения от бюджета, които се отнасят за текущия и предходни периоди и които не са платени/възстановени към края на отчетния период.

Разходът за/приходът от данък представлява сумата от текущия данък върху дохода, измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци и преизчисленията, признати през текущия период на текущи данъци върху дохода за предходни периоди.

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

Преизчисленията на текущи данъци от печалбата за предходни периоди, които са признати през текущия период се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за периода) като разход за/приход от данъци върху дохода за текущия период.

Данъчната печалба/(загуба) е печалбата/(загубата) за периода, определена съгласно установените от действащото данъчно законодателство правила, на основата на която се определя размерът на дължимите/възстановимите/данъци. Данъчната печалба/(загуба) се определя и декларира с годишната данъчна декларация за съответния период.

Отсрочени данъчни активи и пасиви 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.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

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.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда в края на всеки отчетен период и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира

достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

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.

Към 31.12.2021 г. отсрочените данъци върху дохода са оценени при ставка 10 % (31.12.2020 г.: 10 %). За 2021 г. ставката е непроменена.

2.7.17. Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която задължението за изпълнение е удовлетворено и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от договори с клиенти

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените продукция, стоки и услуги, нетно от косвени данъци (данък върху добавената стойност) и предоставени отстъпки и работи.

Основните приходи, които дружеството генерира са:

- Приходи от строителни дейности
- Приходи от услуги
- Приходи от продажба на продукция – асфалтови смеси и бетонови изделия
- Приходи от продажба на стоки
- Приходи от наеми

Дружеството прилага следните 5 стъпки при признаване на приходите:

1. Идентифициране на договора с клиент;
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение;
3. Определяне на цената на сделката;
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение;
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

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 потребява ползите, получени от дейността на дружеството в хода на изпълнение на договора.
- б) в резултат от дейността на дружеството 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

Дружеството извършва различни видове строително – монтажни дейности – строителни ремонти, реконструкция и модернизация на сгради и други 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. Стоките и услугите по договори за строителство се продават обичайно заедно и съставляват едно задължение за изпълнение, което не се изпълнява еднократно и продължава през повече от един отчетен период.

На база на посочените в договорите за строителство услуги, Дружеството идентифицира и оценява задължението за изпълнение. В изпълнение на тези договори и в резултат на дейността се създават активи, които се контролират от клиентите, в хода на работата по тях. В тази връзка, по тези договори с клиенти, Дружеството идентифицира задължения за изпълнение и признава приходите с течение на времето.

Дружеството признава приходи по строителните договори на базата на задължението за изпълнение, само когато е в състояние да направи оценка на етапа на завършеност спрямо цялостното удовлетворяване на задължението за изпълнение. Етапът на завършеност се преразглежда към края на всеки отчетен период.

За измерване на етапа на завършеност Дружеството прилага единен метод, последователно за сходни задължения за изпълнение. Обичайно за определяне на напредъка по договорите за строителство се използват методите, отчитащи въз основа на преки оценки прехвърлените услуги чрез проучване на извършените дейности към съответните отчетни дати и/ или постигнатите етапи, както и когато е уместно в съответствие с приложимата отчетна рамка. Методите, отчитащи услугите, са уместни при измерване на напредъка при тези договори, доколкото по тях е налична проектна и достоверна актуална информация за стойността и количествата на прехвърлените услуги на клиентите.

Дружеството признава приходи по задължение за изпълнение, удовлетворявано с течение на времето, само до степента на направените разходи.

Когато Дружеството не е в състояние да измери разумно етапа на завършеност спрямо цялостното удовлетворяване на задължението за изпълнение, но очаква да възстанови направените разходи за това, както и когато извършените разходи са непропорционални на напредъка, приходите по договори за строителство се признават само до степента на направените разходи.

Приходи от продажба на услуги

Продажбите на услуги включват основно услуги със специализирана строителна техника и транспортни услуги, услуги с кантар и други услуги. 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 дружеството има право да получи и съответстващо на извършената дейност от дружеството към тази дата.

Приходи от продажба на продукция

Дружеството продава продукция – асфалтови смети и бетонови изделия. Приходите от продажба на продукция се признават по метода „в точно определен времеви момент“, когато всички съществени рискове и ползи, произтичащи от тяхната собственост, преминават в купувача.

Приходи от продажба на стоки

Приходите от продажба на стоки се признават по метода „в точно определен времеви момент“, когато дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение. Приходите от продажба на стоки не са обвързани с договор за бъдеща сервизна поддръжка и се признават към момента на доставката.

Наемни приходи от инвестиционни имоти и други активи

Дружеството отчита наемни приходи основно от предоставените под наем инвестиционни имоти и от сгради, отдадени по краткосрочни договори за наем. Приходите се признават „в течение на времето“ на линейна база в размер на фиксирана сума към съответната дата.

Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане.

Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контролът върху стоката или услугата.

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.

Дружеството 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“.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Приходи от финансиране

Финансиране, целящо да обезщети дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите.

Безвъзмездните средства по Програма за компенсиране на небитовите крайни клиенти на електрическа енергия (приета с решения на Министерския съвет) се признават като текущ приход през периодите, през които са отразени разходите за електрическа енергия.

Безвъзмездните средства, получени като компенсация за преодоляване на последиците от пандемията Covid - 19, се признават като текущ приход в момента на получаването му

Финансови приходи

Финансовите приходи се представят отделно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и включват лихви по предоставени заеми.

2.7.18. Разходи

Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степеня, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

Дружеството може да отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансови разходи

Финансовите разходи се представят отделно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и включват начислени лихви, и други банкови такси и комисионни.

2.7.19. Доход на акция

Доходътна акция се изчислява като се раздели печалбата за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на

обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

Доход на акция с намалена стойност не се изчислява, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

2.7.20. Политика по отношение на грешки и промени в счетоводната политика

Дружеството променя счетоводната си политика само когато:

а/ това се изисква от конкретен стандарт или разяснение или

б/ това води до представяне във финансовия отчет на по-надеждна и уместна информация за ефекта от операциите и сделките върху финансовото състояние, резултатите и паричните потоци /промяна на счетоводната политика/.

Промените в счетоводната политика се отразяват с обратна сила, като се коригира началното салдо на неразпределената печалба или друг засегнат елемент от капитала за предходния представен период, както и други сравнителни суми, оповестени през предходния период, така сякаш винаги се е прилагала новоприетата счетоводна политика.

Ефектът от промяна на счетоводна приблизителна оценка се признава перспективно чрез включването му в печалбата и загубата за периода на промяната, ако промяната засяга само този период или за периода на промяната и бъдещи периоди, ако промяната засяга и двата вида. Когато промяната се отнася до елемент от капитал, тя се признава чрез коригиране на балансовата стойност на свързания актив, пасив или компонент от капитала в периода на промяната.

Коригирането на съществени грешки се извършва чрез преизчисляване с обратна сила, като се преизчислят сравнителните суми за представения предходен период, в който е възникнала грешката. В случай, че грешката е възникнала преди предходния период, се преизчислява началното салдо на активите, пасивите и капитала за този период, така сякаш никога не е възниквала грешка.

При определяне нивото на същественост за третиране на една грешка дружеството изхожда от размера и характера на грешката.

2.7.21. Политика по отношение на събитията след края на отчетния период

Събитията, които възникват между края на отчетния период и датата, на която финансовия отчет е утвърден за издаване биват коригиращи и некоригиращи.

Коригиращи са тези събития, които доказват условия, съществували към края на отчетния период. При наличие на коригиращи събития, дружеството коригира признатите суми или признава суми, които не са били признати.

Некоригиращи са тези събития, които са показателни за условия, възникнали след края на отчетния период. Некоригиращите събития само се оповестяват, без да се коригират вече признати суми и без да се признават допълнително суми.

Когато се получи информация след края на отчетния период относно условия, които са съществували към датата на отчета, предприятието актуализира с новата информация оповестяванията, които се отнасят до тези условия.

Предложените или декларираните след края на отчетния период дивиденди не се признават като задължение на датата на отчета.

2.7.22. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и като задължение към неговите собственици в периода, в който възникне правото им да ги получат.

2.7.23. Свързани лица

Свързано лице е лице или предприятие, което е свързано с предприятието, което изготвя финансовите отчети, наричано отчитащо се предприятие.

а) Лице или близък член на семейството на това лице е свързано с отчитащото се предприятие, ако лицето:

- упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се предприятие;

- упражнява значително влияние върху отчитащото се предприятие; или

- е член на ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие или на предприятието майка на отчитащото се предприятие.

б) Дадено предприятие е свързано с отчитащо се предприятие, ако е изпълнено някое от следните условия:

- Предприятието и отчитащото се предприятие са членове на една и съща група (което означава, че всяко предприятие майка, дъщерно предприятие и друго дъщерно предприятие е свързано с останалите).

- Едно предприятие е асоциирано или съвместно предприятие на другото предприятие (или асоциирано, или съвместно предприятие на член от група, на която другото предприятие е член).

- И двете предприятия са съвместни предприятия на едно и също трето лице.

- Дадено предприятие е съвместно предприятие на трето предприятие и другото предприятие е асоциирано предприятие на третото предприятие.

- Предприятието представлява план за доходи след напускане на работа в полза на наетите лица на отчитащото се предприятие или на предприятие, свързано с отчитащото се предприятие. Ако отчитащото се предприятие само по себе си представлява такъв план, финансиращите работодатели също са свързани с отчитащото се предприятие.

- Предприятието е контролирано или контролирано съвместно от лице, определено в буква а).

- Лице, което упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се предприятие, упражнява значително влияние върху предприятието или е член на ключов ръководен персонал на предприятието (или на предприятието майка).

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

2020 година

	Земя	Сгради	Машини съоръжения оборудване	Транспорт ни средства	Стопански инвентар	Разходи за придобив ане на ДМА	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари	3055	1385	1216	1041	23		6 720
Постъпили			4	18	1	23	46
Отписани			(17)	(106)		(23)	(146)
Преоценка		103					103
Салдо към 31 декември	3 055	1 488	1 203	953	24		6 723
Амортизация							
Салдо към 1 януари		263	1 016	990	17		2 286
Начислена за периода		57	45	36	2		140
Отписана за периода			(17)	(105)			(122)
Преоценка		(320)					(320)
Салдо към 31 декември			1 044	921	19		1 984
Балансова стойност							
на 1 януари	3 055	1 122	200	51	6		4 434
на 31 декември	3 055	1 488	159	32	5		4 739

2021 година

**Отчетна
стойност**

Салдо към 1 януари	3 055	1 488	1203	953	24		6 723
Постъпили			311	143		453	907
Отписани						(453)	(453)
Салдо към 31 декември	3 055	1 488	1 514	1 096	24		7 177
Амортизация Салдо към 1 януари			1 044	921	19		1 984
Начислена за периода		63	49	31	1		144
Салдо към 31 декември		63	1 093	952	20		2 128
Балансова стойност							
на 1 януари	3 055	1 488	159	32	5		4 739
на 31 декември	3 055	1 425	420	144	4		5 048

Оперативен лизинг

Дружеството е предоставило за ползване по договори за оперативен лизинг следните имоти, машини и съоръжения:

- сграда – склад в с. Оброчище,
- сгради и паркоместа в базата си в град Добрич, ул. Калиакра 93.

Договорите за оперативен лизинг, по които дружеството е лизингодател, са краткосрочни до 1 година. На база историческия опит, за целите на изчисление на бъдещите минимални лизингови постъпления, тези договори се приемат, че ще бъдат действащи в следващия едногодишен период.

Общата сума, призната като приход по договори за оперативен лизинг на имоти, машини и съоръжения за отчетния период, е 42 хил.лв. (2020 г.: 35 хил.лв.).

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

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Минимални лизингови постъпления по периоди:		
До 1 година	38	37
Стойност на минималните лизингови постъпления	38	37

През 2021 година дружеството е наемател по договор за оперативен лизинг на транспортно средство, като сумата, която е призната за разход е под 1 хил. лева. Предходния отчетен период общата сума, призната като разход по договорите за оперативен лизинг, е 8 хил. лв.

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2021 година с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между балансовата стойност на активите и техните възстановими стойности.

Промени в приблизителните оценки на полезния живот на активите:

През текущия и предходния отчетен период не са извършени промени в приблизителните оценки на полезния живот на активите.

Други данни

През 2021 г. няма промяна на прилагания линеен метод на амортизация.

Към края на текущия и предходния отчетен период дружеството няма предоставени аванси за придобиване на имоти, машини и съоръжения.

Отчетната стойност на напълно амортизираните имоти, машини и съоръжения, собственост на дружеството по групи активи е както следва:

	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Машини, съоръжения, оборудване	806	777
Транспортни средства	934	815
Стопански инвентар	11	15
	<u>1751</u>	<u>1607</u>

Към края на текущия и предходния отчетен период дружеството няма временно изведени от употреба (консервирани) имоти, машини и съоръжения.

Към края на текущия и предходния отчетен период няма ограничения върху правото на собственост на имоти, машини и съоръжения, заложи като обезпечения по задължения или други причини.

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти BGN'000	Общо BGN'000
2020 година		
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари	8	8
Салдо към 31 декември	8	8
Амортизация		
Салдо към 1 януари	8	8
Салдо към 31 декември	8	8
Балансова стойност		
на 1 януари		
на 31 декември		
2021 година		
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари	8	8
Салдо към 31 декември	8	8
Амортизация		
Салдо към 1 януари	8	8
Салдо към 31 декември	8	8
Балансова стойност		
на 1 януари		
на 31 декември		

Други данни

През 2021 г. и 2020 г.:

- Няма нематериални активи с ограничения върху правото на собственост
- Няма ползвани в дейността нематериални активи – чужда собственост.
- Няма временно извадени от употреба нематериални активи.
- Към края на текущия отчетен период няма поети ангажменти за придобиване на нематериални активи, включително авансови плащания.

Отчетната стойност на напълно амортизираните нематериални активи, собственост на дружеството по групи активи, е както следва:

	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Програмни продукти	8	8

Към края на текущия и предходния отчетен период няма ограничения върху правото на собственост на нематериални активи, заложиени като обезпечения по задължения или други причини.

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 1 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
Салдо към 1 януари 2021 година	331	54	385
Оценка до справедлива стойност, в т.ч.	4	4	4
увеличение	4	4	4
Салдо към 31 декември 2021 година	335	54	389

Към 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. инвестиционните имоти са оценени и представени по справедлива стойност. Информацията относно справедливите стойности на инвестиционните имоти е оповестена в Приложение 26.

Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, сгради и прилежащите им земи, които дружеството отдава под наем. Реализираните приходи от наеми на инвестиционни имоти са в размер на 5 хил. лв. (2020 г. – 4 хил. лв.).

Договорите за оперативен лизинг, по които дружеството е лизингодател, са краткосрочни до 1 година. На база историческия опит, за целите на изчисление на бъдещите минимални лизингови постъпления, тези договори се приемат, че ще бъдат действащи в следващия едногодишен период.

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

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Минимални лизингови постъпления по периоди:		
До 1 година	5	5
Стойност на минималните постъпления	5	5

Към 31 декември 2021 година всички активи, включени в състава на инвестиционни имоти, са отдадени по оперативен лизинг.

Инвестиционните имоти, предмет на оперативен лизинг, са както следва:

	Земи BGN'000	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Справедлива стойност към 31 декември 2021	335	54	389

Следните суми са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход:	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Приходи от наеми от инвестиционни имоти	5	4
Преки оперативни разходи, възникващи от инвестиционни имоти, които генерират приходи от наеми	1	1

Други данни

През 2021 г. и 2020 г.:

- Няма временно извадени от употреба инвестиционни имоти.
- Няма наложени ограничения върху правото на собственост на инвестиционните имоти на дружеството.

Към 31.12.2021 г. няма инвестиционни имоти в процес на изграждане.

6. ЛИЗИНГ

6.1. Лизингополучател

По договори за лизинг се ползват активи, включени в състава на имотите, машините и съоръженията, както следва:

	Машини		Транспортни средства		Общо	
	2021 BGN'000	2020 BGN'000	2021 BGN'000	2020 BGN'000	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари			77	77	77	77
Придобити	297		118		415	
Салдо на 31 декември	297		195	77	492	77
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари			76	66	76	66
Начислена амортизация за годината	12		10	10	22	10
Салдо на 31 декември	12		86	76	98	76
Балансова стойност						
На 1 януари			1	11	1	11
На 31 декември	285		109	1	394	1

Лихвените разходи за пасивите по лизингови договори за 2021 г. са в размер на 3 хил. лв. (2020 г.: 1 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за 2021 г. за лизинговите договори е 39 хил. лв. (2020 г.: 15 хил. лв.).

Към края на текущия отчетен период дружеството има задължения по договори за лизинг в размер на 266 хил. лв. (Приложение 13).

6.2. Лизингодател

Дружеството е предоставило за ползване по договори за оперативен лизинг активите, посочени в Приложение 3.

7. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Инвестиции в дъщерни предприятия Страна	31 декември 2021		31 декември 2020	
	BGN'000	% участие	BGN'000	% участие

„ЕКОСТРОЙ“ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2021 г.

„Актив СИП“ ЕООД	България	10	100	10	100
Обезценка		(10)			
Общо				10	

„АКТИВ СИП“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано през 2000 г. от Добрички окръжен съд и вписано в Търговския регистър с ЕИК124523953.

Седалище и адрес на управление: гр. Добрич, обл. Добрич, ул. „Стоил войвода“ № 30

Адрес за кореспонденция: гр. Добрич, ул. „Стоил Войвода“ № 30

През 2020 година предмет на дейност на дружеството е:

- ✓ производство и търговия със строителни смеси, бетонови изделия, бои, грундове, латекс и др.;
- ✓ строителна и инженерингова дейност.

През 2021 година основна дейност е отдаване под наем на активи.

Дъщерно предприятие	Капитал		Данни от отчета на дъщерното предприятие	
	На дъщерното предприятие	В т.ч. притежаван от предприятието	Собствен капитал:	Печалба/(Загуба)
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
"Актив СИП" ЕООД	10	10	(128)	85

Инвестицията е представена по цена на придобиване (себестойност), намалена с начислената обезценка.

През 2021 г. инвестицията на Дружеството в „Актив СИП“ ЕООД е обезценена до възстановимата стойност на актива, поради превишение на балансовата ѝ стойност, възлизаща на 10 хил. лв., над стойността ѝ в употреба. Това се дължи предимно на ограниченията, които неблагоприятната икономическа обстановка създава за постигане на по-добри резултати от дейността на „Актив СИП“ ЕООД, което е основа да се формира предположението, че икономическата изгода от инвестицията ще бъде по-ниска от очакваната. При определянето на стойността в употреба на инвестицията е направена оценка на очакваните входящи и изходящи парични потоци от нея, очакваните пазарни промени, стойността на парите във времето и всички останали приложими и значими елементи на формирането на надеждна величина. Загубата от обезценка на инвестицията на Дружеството в „Актив СИП“ ЕООД в размер на 10 хил. лв. е включена в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестицията в дъщерното дружество.

През текущата година "Актив СИП" ЕООД не е разпределило дивиденди на „Екострой“ АД.

8. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Незавършено строителство	315	12
Материали	36	45
Продукция	24	28
Обезценка на готова продукция	(3)	(3)
Продукция нето	21	25
Стоки – строителни материали	16	17
Общо	388	99

Незавършено строителство по обекти:	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000

Подготовка на пътищата за експлоатация при зимни условия		5
Зимно поддържане и снегочистиване		6
Ремонт Вила 1 в комплекс „Балчик гардънс“	1	1
Рехабилитация на улици в селата Ф. Денково, Бенковски и Воднянци	6	
Рехабилитация на улици в селата Пчелино и Стожер	40	
Рехабилитация на улици в селата Победа, Котленци, Ст. Караджа и Овчарово	147	
СМР административна сграда РДГП Бургас	121	
Общо	315	12

Материалите включват:	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Основни материали	17	20
Горива	5	9
Спомагателни материали	14	16
Общо	36	45

Готовата продукция включва:	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Плочи	3	3
Бордюри	5	6
Тревобетон	6	6
Тръби	1	1
Колове	2	4
Други	4	5
Общо	21	25

Стоките включват:	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Осветителни тела	7	7
Керемиди	1	1
Инертни материали	1	1
Фаянс и гранитогрес	1	1
Крепежни елементи	1	1
Дискове и боркорони	2	2
Дървени греди		1
Други	3	3
Общо	16	17

Комисия от специалисти в дружеството е извършила преглед на наличните стоково-материални запаси към 31 декември 2021 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 2021 година материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност.

Движението на обезценката на материалните запаси е както следва:

	BGN'000	BGN'000
Обезценка на продукцията:		
Обезценка в началото на периода	3	4
Признати обезценки през периода		(1)
Начислена обезценка през периода		
Обезценка в края на периода	<u>3</u>	<u>3</u>

Към края на текущия и предходния отчетен период върху наличните материални запаси на дружеството няма учредени залози като обезпечение по задължения или други причини.

9. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

НЕТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Вземания по продажби		367
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания по продажби		(94)
Вземания нетекущи от свързани лица по продажби, нетно		273
Вземания по гаранции	509	694
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания по гаранции	(397)	(458)
Вземания по гаранции, нетно	112	236
Общо нетекущи вземания	112	509

Нетекущи вземания по контрагенти:	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Албена АД		337
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания		(7)
Бялата лагуна ЕАД	509	684
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания	(397)	(505)
Приморско клуб ЕАД		35
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания		(35)
Тихия кът АД		5
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания		(5)
Общо	112	509

ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Вземания по продажби	378	157
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания по продажби	(69)	(9)
Вземания по продажби, нетно	309	148
Вземания по гаранции	290	103
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания по гаранции	(162)	(76)
Вземания по гаранции, нетно	128	27
Предоставени аванси	7	7
Обезценка на предоставени аванси	(1)	
Предоставени аванси, нетно	6	7
Предоставени заеми	4	4
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания по предоставени заеми	(1)	

Предоставени заеми, нетно
Общо

3	4
446	186

Анализ на падежите
Към 31 декември 2021
година

	С ненастъпи л падеж	Просрочен и до 3 месеца	Просроче ни до 6 месеца	Просроче ни до 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Продажби	298	11	-	-	309
Гаранции	214	26	-	-	240
Предоставени заеми	3	-	-	-	3
Общо	515	37	-	-	552

Анализ на падежите
Към 31 декември 2020
година

	С ненастъпи л падеж	Просрочен и до 3 месеца	Просроче ни до 6 месеца	Просроче ни до 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Продажби	366	30	23	2	421
Гаранции	261	2	-	-	263
Предоставени заеми	4	-	-	-	4
Общо	631	32	23	2	688

През 2021 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземания в размер на 798 хил.лв. Новите договорени срокове са с падеж 2024 година.

През годината са погасени вземания от продажби от свързани лица чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 2 хил. лв.

Входящият паричен поток от свързани лица през отчетния период е 342 хил. лв., в т.ч. 338 хил. лв. по вземания по продажби и 4 хил. лв. по вземания по гаранции.

Текущи вземания по контрагенти:

	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Бялата Лагуна АД	212	75
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания	(177)	(75)
Приморско Клуб ЕАД	33	-
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания	(33)	-
Еко Агро АД	24	27
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания	(5)	(5)
Албена АД	384	153
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания	(8)	(2)
Тихия кът АД	6	5
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания	(5)	(5)
Актив СИП ЕООД	20	16
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания	(5)	(3)
Общо	446	186

„Екострой“ АД има предоставен краткосрочен заем на „Актив СИП“ ЕООД. Предоставеният на „Актив СИП“ ЕООД краткосрочен заем не е обезпечен, договорен е в лева, с фиксиран лихвен процент 1,65% и падеж до 31.12.2022 г. В състава на вземането по предоставен заем на свързано лице към 31.12.2021 г. е включено вземане за лихви, което е под 1 хил. лв.

Начислените и реинтегрирани провизии за очаквани кредитни загуби на вземанията от свързани лица са включени в общи и административни разходи, нетно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Стойностите, отчетени по корективната сметка, се отписват, когато няма очаквания

за допълнително плащане.

За 2021 г. и 2020 г. дружеството прилага опростения подход на МСФО 9 „Финансови инструменти“ за измерване на очаквани кредитни загуби вземанията от свързани лица по продажби и гаранции, като признава очаквани загуби за целия срок на инструмента за всички вземания от свързани лица. На тази база, провизиите за очаквани кредитни загуби към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. са определени както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи	Разсрочени със споразумен ие с предприятия ето-майка	Просроче ни до 90 дни	Просроче ни от 91 до 180 дни	Разсрочен и със споразуман ие със свързани лица	Просроч ени от 181 до 360 дни	Разсрочени със споразуман ие със свързани лиц	Общо
Очакван % на кредитни загуби	1%	2%	3%	20%	21%	50%	100%	
Вземания от свързани лица по продажби, гаранции и аванси (брутна стойност), т.ч.:	BGN` 000	10	337	38	223	3	573	1184
- получени до датата на съставяне на финансовия отчет		5	38					43
Очаквана кредитна загуба (Коректив за обезценка)	BGN` 000	(7)	(1)		(47)	(2)	(573)	(630)

31 декември 2020 г.	Текущи	Разсрочени със споразумен ие с предприятия ето-майка	Просроче ни до 90 дни	Просроч ени от 91 до 180 дни	Разсрочени със споразуман ие със свързани лица	Просроч ени от 181 до 360 дни	Разсрочени със споразуман ие със свързани лиц	Общо
Очакван % на кредитни загуби	1%	2%	3%	20%	21%	50%	100%	
Вземания от свързани лица по продажби, гаранции и аванси (брутна стойност), т.ч.:	BGN` 000	577	93	42		3	613	1328
- получени до датата на съставяне на финансовия отчет			32					32
Очаквана кредитна загуба (Коректив за обезценка)	BGN` 000	(12)	(2)	(9)		(1)	(613)	(637)

Провизиите за очаквани кредитни загуби на вземанията по преодоставени заеми са представени в Приложение 25. Движението на провизиите за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица е както следва:

	2021	2020
	BGN`000	BGN`000
Салдо към 1 януари в т.ч.:	637	680
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	637	680
Начислени	37	13
По търговски вземания в т.ч.:	36	13

- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	36	13
По предоставени заеми, в т.ч.:	1	
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	1	
Възстановени	(45)	(56)
По търговски вземания в т.ч.:	(45)	(56)
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	(45)	(56)
По предоставени заеми		
Отписани		
Салдо към 31 декември в т.ч.:	630	637
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	630	637

Финансовите активи, които са с провизии за очаквани кредитни загуби към отчетната дата не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка.

Към края на текущия отчетен период върху вземанията на дружеството от свързани лица няма учредени залози като обезпечение по задължения или други причини.

10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

НЕТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти по гаранции	28	28
Общо	28	28

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

ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	419	43
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания по продажби	(41)	(1)
Вземания от клиенти по продажби, нето	378	42
Предплатени суми	27	12
Съдебни и присъдени вземания	3	3
Провизии за очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(3)	(3)
Съдебни и присъдени вземания, нетно	-	-
Вземания по предоставени гаранции	9	12
Други вземания	52	21
Провизии за очаквани кредитни загуби на други вземания	(19)	
Други вземания, нетно	33	21
Общо	447	87

Предплатени суми:	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Предплатени суми за застраховки	27	12
Общо	27	12

Анализ на падежите към 31 декември 2021 г.	С ненастъпил падеж	Просрочени до 3 месеца	Просрочени до 6 месеца	Просрочени над 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Гаранции	37				37
Продажби	11	233	134		378
Общо	48	233	134	-	448

Анализ на падежите към 31 декември 2020 г.	С ненастъпил падеж	Просрочени до 3 месеца	Просрочени до 6 месеца	Просрочени над 1 година	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Гаранции	40		-	-	40
Продажби	29	13	-	-	42
Общо	69	13	-	-	82

През 2021 година е извършено предоговаряне на падежните срокове на вземания по продажби в размер на 4 хил. лв. и на вземания по гаранции в размер на 1 хил. лв.

През 2021 г. са погасени вземания от продажби чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 208 хил. лв.

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

Начислените и реинтегрирани провизии за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания са включени в общи и административни разходи, нетно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Стойностите, отчетени по корективната сметка, се отписват, когато няма очаквания за допълнително плащане.

За 2021 г. и 2020 г. дружеството прилага опростения подход на МСФО 9 „Финансови инструменти“ за измерване на очаквани кредитни загуби по търговските и други вземания, като признава очаквани загуби за целия срок на инструмента за всички търговски вземания. На тази база, корективът за загуби към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. е определен както следва:

31 декември 2021 година	Текущи	Просрочени до 90 дни	Просрочени от 91 до 180 дни	Разсрочени със споразу мение	Просрочени от 181 до 360 дни	Просрочени над 360 дни	Общо
Очакван % на кредитни загуби	1%	3%	20%	21%	50%	100%	
Търговски и други вземания (брутна стойност)	BGN'000	44	240	155	5	15	459

„ЕКОСТРОЙ“ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2021 г.

Очаквана кредитна загуба (Коректив за обезценка)	BGN`000	(1)	(7)	(21)	(1)	(33)	(63)
Движението на провизиите за очаквани кредитни загуби на търговски и други вземания е както следва:							
31 декември 2020 година		Текущи	Просроч ени до 90 дни	Просроч ени от 91 до 180 дни	Разсроч ени със споразу мение	Просроч ени от 181 до 360 дни	Проср очени над 360 дни
Очакван % на кредитни загуби		1%	3%	20%	21%	50%	100%
Вземания от свързани лица по продажби, гаранции и аванси(брутна стойност), т.ч.:	BGN`000	70	13				3 86
- получени до датата на съставяне на финансовия отчет		35	2				
Очаквана кредитна загуба (Коректив за обезценка)	BGN`000		(1)			(3)	(4)

	2021 BGN`000	2020 BGN`000
Салдо към 1 януари в т.ч.:	4	
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	4	
Начислени	59	4
По търговски вземания в т.ч.:	59	4
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	59	4
Възстановени		
Отписани		
Салдо към 31 декември в т.ч.:	63	4
- в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента	63	4

Към края на текущия отчетен период върху търговските и други вземания на дружеството няма учредени залози като обезпечение по задължения или други причини.

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

11.1. Паричните средства и паричните еквиваленти включват:

	31 декември 2021 BGN`000	31 декември 2020 BGN`000
Парични средства в брой, в т.ч:	9	1
- в лева	9	1
Парични средства в безсрочни депозити в т.ч.:	298	357
- в лева	298	357
Общо	307	358

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1 % от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на дружеството.

11.2. Оповестяване на промените в задълженията на дружеството, произтичащи от финансова дейност

	Салдо 01.01.2021	Парични потоци			Непарично движение				Салдо 31.12.2021
		Постъпл ения	Плащан ия	Нетен паричен поток за периода	Начисл ени главниц и	Начисле ни лихви	Прекласи фициран е	Нетно непарично движение	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
1. Договори за лизинг	11		(39)	(39)	291	3		294	266
1.1. Дългосрочни задължения - главница	2		(27)	(27)	291		(51)	(51)	215
1.2. Краткосрочни задължения - главница	9		(9)	(9)			51	51	51
1.3. Лихви			(3)	(3)		3			

	Салдо 01.01.2020	Парични потоци			Непарично движение				Салдо 31.12.2020
		Постъпл ения	Плащан ия	Нетен паричен поток за периода	Начисл ени главниц и	Начисле ни лихви	Прекласи фициран е	Нетно непарично движение	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
1. Договори за лизинг	25		(15)	(15)		1		1	11
1.1. Дългосрочни задължения - главница	11						(9)	(9)	2
1.2. Краткосрочни задължения - главница	14		(14)	(14)			9	9	9
1.3. Лихви			(1)	(1)		1			

Към края на текущия и предходния отчетен период върху паричните средства и паричните еквиваленти на дружеството няма учредени залози като обезпечение по задължения или други причини.

11.3. Безналични сделки

През представените отчетни периоди дружеството е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Дружеството е придобило нетекущи активи по договор за лизинг, като задълженията по тези договори към 31.12.2021 г. са в размер на 266 хил. лв. (31.12.2020 г: 11 хил. лв.).

12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Акционерен капитал

Вид акции	31 декември 2021			31 декември 2020		
	Брой акции	Стойност	Номинал	Брой акции	Стойност	Номинал
		BGN'000	BGN		BGN'000	BGN
Поименни, налични акции, обикновени, с право на глас	64 760	64 760	1	64 760	64 760	1
Общо	64 760	64 760	x	64 760	64 760	x

Участието в акционерния капитал е както следва:

Акционери	31 декември 2021		31 декември 2020	
	Брой акции	Относителен дял в проценти	Брой акции	Относителен дял в проценти
Албена АД	43389	67.00	43389	67.0
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.00	21371	33.0
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.21	8556	13.21
Свилен Данаилов Данаилов	2983	4.61	2983	4.61
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.48	1608	2.48
Димитър Иванов Крайчев	779	1.20	779	1.20
Други физически лица	7445	11.50	7445	11.50
Общо	64760	100%	64760	100%

Резерви	Законови резерви	Преоценъчен резерв - имоти, машини и съоръжения	Резерв от актюерски печалби и загуби	Допълнителни резерви	Общо резерви
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Резерви към 01.01.2021	7	1 556	63	1 424	3 050
Общо всеобхватен доход за годината			5		5
Резерви към 31.12.2021	7	1 556	68	1 424	3 055

Законови резерви

Законовите резерви са формирани от заделяне на 1/10 от печалбата за формиране на фонд „Резервен“ по реда на Търговския закон. През отчетната 2021 г. не са формирани законови резерви, тъй като е достигнат изискуемият от Търговския закон размер.

Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв е формиран от последваща оценка на сгради, включени в състава на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти при първоначалното им признаване до справедлива стойност.

Резерв от актюерски печалби/(загуби) – в таблицата е печалби и загуби

Резервът се формира от актюерски печалби или загуби от промени в демографските или финансови предположения и възвръщаемостта на активите по плана.

Допълнителни резерви

Източник за формиране на допълнителните резерви са балансовите печалби на дружеството.

Неразпределена печалба

	Неразпределена печалба от минали години BGN '000	Печалба за годината BGN '000	Общо неразпределена печалба BGN '000
Неразпределена печалба към 01.01.2021	2 582	18	2 600
Прехвърляне към неразпределена печалба от минали години	18	(18)	
Печалба за годината		37	37
Неразпределена печалба към 31.12.2021	2 600	37	2 637

Доход на акция

Изчислението на основния доход на акция за 2021 г. се базира на печалбата за периода, която е в размер на 37 хил. лв. (2020 г.: печалба от 18 хил. лв.), припадаща се на притежателите на обикновени акции и средно - претегления брой на обикновените акции налични за периода, приключващ на 31.12.2021 г. – 64760 броя (31.12.2020 г. - 64760 броя). Изчислението е направено както следва:

	2021	2020
Нетна печалба за годината (BGN)	36 834.86	18 718.24
Средно - претеглен брой акции	64 760	64 760
Доход на акция (BGN)	0.57	0.29

Дивиденди на акция

Задълженията за дивиденди не се отразяват във финансовия отчет преди решение на общо събрание на акционерите. През текущия и предходния отчетен период не са взети решения за разпределение на дивиденди.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГ

Включените в отчета за финансовото състояние към 31 декември задължения по лизинг са по договори за придобиване на машини и транспортни средства. Те са представени нетно от дължимата в бъдеще лихва и са както следва:

Срок	31 декември 2021 г. BGN '000	31 декември 2020 г. BGN '000
До една година	51	9
Над една година	215	2
Общо	266	11

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Нетекущи задължения по лизинг	223	12
Очаквана сума на лихвата над 1 г.	(8)	(1)
Текущи задължения по лизинг	56	
Очаквана сума на лихвата до 1 г.	(4)	
Сегашна стойност на задълженията по лизинг, в т.ч.:	266	11
- нетекущи	215	9
- текущи	51	2

Дружеството придобива по договори за лизинг автомобил Шкода Йети, Валяк НАММ, комбиниран багер Case и Асфалтополагаща машина Vogele. Към 31.12.2021 година лизингът за товарен автомобил Шкода Йети е приключил. Активът е напълно амортизиран. Нетната балансова стойност на аквите, наети при условията на финансов лизинг е, както следва:

- валяк НАММ е с нулева балансова стойност. Активът е включен в състава на транспортните средства.
- комбиниран багер CASE – 109 хил. лв. – активът е включен в състава на транспортните средства.
- асфалтополагаща машина Vogele – 285 хил. лв. – активът е включен в състава на машини, производствено оборудване и апаратура.

Разходите за лихви, платени по финансов лизинг за 2021 година възлизат на 3 хил. лева. (2020 г. – 1 хил. лева).

14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Задължения за доставка на стоки и услуги	246	17
Задължения към доставчици по гаранции	106	125
Пасиви по договори с клиенти	165	
Данъчни задължения	8	22
Задължение за дивидент	8	8
Задължения към застрахователи	17	4
Общо	550	176

Пасиви по договори с клиенти	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Авансово получени суми за строително – монтажни работи	165	
	165	

Данъчни задължения:	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Данък върху добавената стойност		13
Данък върху доходите на физическите лица	8	9
Общо	8	22

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛИ

	31 декември 2021	31 декември 2020
	BGN'000	BGN'000
Задължения към персонала, в т.ч.:	94	56
- текущи възнаграждения	58	37
- начисления за неползвани компенсируеми отпуски	36	19
Задължения за социално и здравно осигуряване, в т.ч.:	33	22
- текущи възнаграждения	26	18
- начисления за неползвани компенсируеми отпуски	7	4
Гаранции на членовете на Съвета на директорите	2	4
Общо	129	82

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2021 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 дружеството е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер.

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	34	52
Разходи за периода	7	11
Извършени плащания през периода		(5)
Актюерски печалби/загуби по планове с дефинирани доходи	(5)	(24)
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	36	34

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

Разходи за периода:	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Разходи за лихви		7
Разходи за текущ трудов стаж	6	1
Разходи за минал стаж за периода	1	3
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в печалби или загуби (Приложение 21)	7	11

Последващи оценки на планове с дефинирани доходи:	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Актюерски (печалби)/загуби, възникнали от промени в демографските предположения	(8)	(17)
Актюерски (печалби)/загуби, възниквани от промени във финансовите предположения	3	(7)
Компоненти на разходите по планове за дефинирани доходи, признати в друг всеобхватен доход	(5)	(24)

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 2018 – 2020 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 две години;
- Финансови допускания:

- ✓ Ръст на заплатите – определен на база на статистическа информация за ръста на заплатите в дружеството 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 31.12.2021 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 дружеството 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 2021 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)

Матуритет на пенсионното задължение

	31 декември 2021		31 декември 2020	
	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията	Настоящ размер на обезщетенията	Очакван размер на обезщетенията
От 1 до 5 години	11	18	8	12
От 5 до 10 години	11	40	7	27
Над 10 години	13	198	19	157
	35	256	34	196

17. ПРОВИЗИИ, УСЛОВНИ АКТИВИ И УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

17.1. Провизии

	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
Провизия по гражданско дело	30	
Провизии по договори за строителство	11	
Общо	41	

Начислените провизии за задължения през 2021 година са във връзка със заведено гражданско дело срещу „Екострой“ АД от работник, който претендира дружеството да му заплати сумата от 200 хил. лв. обезщетение за неимуществени вреди, в следствие на трудова злополука. Делото е висящо. Предвид вероятността да се докажат защитните тези на „Екострой“ АД по делото, съгласно становище на юриста очакваното бъдещо задължение на дружеството по иска е в размер до 30 хил. лв.

Движението на начислените провизии е както следва:

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
В началото на периода		
Възникнали през периода, в т.ч.:	41	
- провизии по строителни договори	11	
- провизия по гражданско дело	30	
В края на периода, в т.ч.:	41	
- провизии по строителни договори	11	
- провизия по гражданско дело	30	

17.2. Условни активи и задължения

17.2.1. Предоставени гаранции и обезпечения на трети лица

Към края на текущия и предходния отчетен период дружеството няма предоставени гаранции и обезпечения на трети лица.

17.2.2. Предоставени гаранции и обезпечения от трети лица

Към края на текущия и предходния отчетен период дружеството няма предоставени гаранции и обезпечения от трети лица.

17.2.3. Заведени съдебни дела от и срещу дружеството

Съдебни спорове

Към 31.12.2021 срещу дружеството е заведено гражданско дело с размер на иска 200 хил.лв. Съгласно становище на юриста съдът може да уважи иска до размера до 30 хил. лв. (Приложение 17.1)

Към 31.12.2021 г. от дружеството няма заведени съдебни дела.

18. ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Приходи от строително - монтажни работи	3806	1825
Приходи от продажба на продукция	30	3
Приходи от продажба на стоки	1	
Приходи от услуги със строителна механизация и автотранспорт	4	
Приходи от наеми	47	39
Приходи от други услуги (кантар)	8	7
Общо	3896	1874

Дружеството реализира приходи от прехвърлянето на стоки и услуги в определен времеви момент и с течение на времето както следва:

„ЕКОСТРОЙ“ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2021 г.

	Приходи от строително монтажни работи	Приходи от продажба на продукция	Приходи от продажба на стоки	Приходи от услуги със строителна механизация и автотранспорт	Приходи от наеми	Приходи от други услуги (кантар)	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2021 г.							
Брутни приходи	3 806	30	1	4	47	8	3 896
Суми, които не са признати като приходи, поради липса на очаквано възнаграждение							
Приходи от договори с клиенти	3 806	30	1	4	47	8	3 896
Време на признаване на прихода В определен момент		30	1	4		8	43
С течение на времето	3 806				47		3 853
	Приходи от строително монтажни работи	Приходи от продажба на продукция	Приходи от продажба на стоки	Приходи от услуги със строителна механизация и автотранспорт	Приходи от наеми	Приходи от други услуги (кантар)	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2020 г.							
Брутни приходи	1 825	3			39	7	1 874
Суми, които не са признати като приходи, поради липса на очаквано възнаграждение							
Приходи от договори с клиенти	1 825	3			39	7	1 874
Време на признаване на прихода В определен момент		3				7	10
С течение на времето	1 825				39		1 864

От общо реализираните приходи на дружеството през изтеклата година 100 % са приходи от сделки в страната.

Отчетени приходи по договорите за строителство са както следва:

Сума на приходите по договора, признати през отчетния период	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Приходи от строително - монтажни работи	3 806	1 825
	3 806	1 825

В случаите, когато предприятието е направило разходи по договор, които се отнасят за бъдещи дейности на договора, същите се признават като актив при условие, че е вероятно те да бъдат възстановени. Подобни разходи представляват сума, дължима от клиента и се класифицират като незавършени работи по договора /незавършено строителство/.

Договори за строителство в процес на изпълнение към края на отчетния период

Договори за строителство, неприятели към 31.12.2021 г.	Общо направени разходи за 2021 г.	Получени аванси по договор през 2021 г.	Задължения по получени аванси към 31.12.2021 г.
---	--	--	--

„ЕКОСТРОЙ“ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2021 г.

	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Ремонт Вила 1 в комплекс „Балчик гардънс“	1		
Рехабилитация на улици в селата Ф. Денково, Бенковски и Воднянци	6		
Рехабилитация на улици в селата Пчелино и Стожер	40	54	54
Рехабилитация на улици в селата Победа, Котленци, Ст. Караджа и Овчарово	147	110	110
СМР административна сграда РДГП Бургас	121		
	315	164	164

19. ДРУГИ ДОХОДИ

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Ефект от оценка на инвестиционни имоти в т.ч.:	4	56
- печалби от оценка до справедлива стойност	4	56
Приходи от продажба на имоти, машини и съоръжения		19
Балансова стойност на продадени имоти, машини и съоръжения		
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения		19
Приходи от продажба на материали	7	
Балансова стойност на продадените материали	(6)	
Печалба от продажба на материали	1	
Приходи от излишъци на материални запаси	1	
Отписани задължения	16	14
Приходи от финансираня	162	75
Други	3	6
Общо	187	170

Като приходи от финансиране в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за текущия отчетен период са отразени:

Получени държавни компенсации за запазване на работни места в условията на пандемия:

- ПМС 151 от 03.07.2020 г. за периода от 01.12.2020 г. до 30.06.2021 г.
- Проект „Заетост за теб“ към Агенция по заетостта

Средства за компенсиране на небитови крайни клиенти

- ПМС 739 от 26.10.2021 г. за ел. енергия

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Приходи от финансираня, в т. ч.	162	75
по ПМС 55 от 30.03.2020 г.		35
по ПМС 151 от 03.07.2020 г.	153	40
по проект "Заетост за теб"	4	
по ПМС 739-26.10.2021	5	
Общо	162	75

20. РАЗХОДИ ПО ВИДОВЕ И ФУНКЦИОНАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Разходи за материали	2319	667
Разходи за външни услуги	690	395
Разходи за персонала (Приложение 21)	1058	844
Разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения (Приложение 3)	144	140
Други разходи	114	(19)
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	(299)	(8)
Общо	4026	2019
Включени разходи в себестойност на продажбите	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения (Приложение 3)	70	52
Разходи за персонала (Приложение 21)	643	485
Разходи за материали в т.ч.:	2212	631
Материали за СМР по обекти	522	246
Материали за производство	1314	238
Горива, резервни части	312	137
Ел.енергия и вода	43	5
Други разходи за материали	21	5
Разходи за външни услуги, в т.ч.:	596	344
Разходи за СМР, подизпълнители	522	288
Транспортни услуги и услуги със строителна механизация	32	10
Абонаментно поддържане		1
Текущ ремонт	21	13
Данък МПС, винетки, ТОЛ такси	6	4
Местни данъци и такси	1	4
Застраховки	13	9
Охрана		2
Наем оперативен лизинг		8
Други разходи за услуги	1	5
Други разходи, в т.ч.:	4	1
Командировки	3	1
Балансова стойност на продадени стоки	1	
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	(299)	(8)
Общо	3227	1505

Включени разходи в общи и административни разходи	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Разходи за персонала (Приложение 21)	415	359
Разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения (Приложение 3)	74	88
Разходи за материали в т.ч.:	101	36
Материали за поддръжка и консумативи	67	8
Канцеларски материали	1	2
Ел.енергия и вода	14	7
Горива	19	16
Работно облекло	6	3
Разходи за външни услуги, в т.ч.:	94	51
Консултантски и правни услуги	7	1
Такси за текущо обслужване на банкови сметки	1	
Данък МПС, винетки, ТОЛ такси	3	
Местни данъци и такси	13	11
Съобщителни услуги	3	3
Застраховки	7	6
Поддръжка и ремонт	32	15
Охрана		4
Сертификати, одит, оценки	4	8
Абонамент и поддръжка	11	
Нотариални такси	1	
Такси	9	
Реклама	1	
Други разходи външни услуги	2	3
Други разходи, в т.ч.:	109	(20)
Провизии за очаквани кредитни загуби на вземания - начислени/(възстановени)	52	(39)
Разходи за провизии на задължения (Приложение 17)	30	
Разходи за провизии за строителни гаранции (Приложение 17)	11	
Обезценка на имоти, машини и съоръжения		17
Разходи провизии отпуски - възстановени		(6)
Обезщетения и неустойки	4	3
Липси и брак	10	1
Други разходи	2	4
	799	514

21. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения на персонала (без ключов ръководен персонал)	798	621
Обезщетения по Кодекса на труда	5	5
Възнаграждения на ключов ръководен персонал	29	35
Социални и здравни осигуровки върху възнаграждения	170	133
Начислени суми за неизползвани отпуски	34	20
Начислени суми за осигуровки върху неизползвани отпуски	7	4

Граждански договори	8	15
Начислени суми по дългосрочни задължения към персонала (Приложение 16)	7	11
Общо	1058	844

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 2021 година.

Начислените суми за дългосрочни задължения към персонала включват (Приложение 16):

	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Разход за лихви		7
Разход за текущ стаж	1	1
Разход за минал стаж	6	3
Общо	7	11

22. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Финансови разходи	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Разходи за лихви по договори за финансов лизинг	3	1
Обезценка на инвестиции (Приложение 7)	10	
Общо	13	1

23. РАЗХОД ЗА ДАНЪК ВЪРХУ ДОХОДА - ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ РАЗХОДИ/(ПРИХОДИ)

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

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Данъчна печалба/(загуба) за годината по данъчна декларация	228	(17)
Текущ разход за данъци върху дохода за годината - 10 % (2020 г.: 10 %)	22	
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(15)	(6)
Общо разходи за данък, отчетен в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	7	(6)

Равнение на разход за данък, определени-спрямо печалбата преди облагане с данъци

	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Печалба преди данъчно облагане	44	24
Данък върху дохода – 10 % (2020 г.: 10 %)	4	2

От непризнати суми по данъчни декларации свързани с:

увеличения – 361 хил.лв. (2020 г.: 222 хил.лв.)	36	22
намаления – 177 хил.лв. (2020 г.: 263 хил.лв.)	(18)	(26)

Възникване и обратно проявление на временни разлики

Общо разходи за данъци, отчетени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	(15)				(6)	
	7				6	
Отсрочени данъчни активи	временна разлика	данък	изменение на данъка за сметка на печалби и загуби	изменени е на данъка за сметка на друг всеобхва тен доход	временна разлика	данък
	31.12.2021	31.12.2021	2021	2021	31.12.2020	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Задължения при пенсиониране	(36)	(4)	(1)		(34)	(3)
Доходи на физически лица	(3)				(3)	
Задължения по неизползвани отпуски	(46)	(5)	(3)		(24)	(2)
Провизии за очаквани кредитни загуби	(693)	(69)	(5)		(641)	(64)
Обезценка на материални запаси	(3)		1		(3)	(1)
Провизия по гражданско дело	(30)	(3)	(3)			
Провизии по строителни договори	(11)	(1)	(1)			
Обезценка на инвестиция в дъщерно предприятие	(10)	(1)	(1)			
Общо	(831)	(83)	(13)		(706)	(70)

Отсрочени данъчни пасиви

	временна разлика	данък	изменение на данъка за сметка на печалби и загуби	изменени е на данъка за сметка на друг всеобхва тен доход	временна разлика	данък
	31.12.2021	31.12.2021	2021	2021	31.12.2020	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти, машини и съоръжения, в т.ч.	4160	416	(5)		4213	421
Преоценъчен резерв	1505	149			1505	149
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	389	39	3		385	36
Преоценъчен резерв	222	22			222	22
Общо	4 549	455	(2)		4 598	457
в т.ч. общо преоценъчен резерв	1727	171			1727	171

Отсрочени данъци - нето

	372	(15)	387
--	-----	------	-----

Отсрочени данъчни активи

	временна разлика	данък	изменение на данъка за сметка на печалби и загуби	изменени е на данъка за сметка на друг всеобхва тен 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
Задължения при пенсиониране	(34)	(3)	(2)		(52)	(5)
Доходи на физически лица	(3)				(4)	
Задължения по неизползвани отпуски	(24)	(2)			(25)	(3)

„ЕКОСТРОЙ“ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2021 г.

Провизии за очаквани кредитни загуби	(641)	(64)	(4)	(680)	(68)
Обезценка на материални запаси	(3)	(1)		(3)	(1)
Общо	(706)	(70)	(6)	(766)	(77)

Отсрочени данъчни пасиви	временна разлика	данък	изменение на данъка за сметка на печалби и загуби	изменение на данъка за сметка на друг всеобхватен 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.	4213	421	(5)	43	3821	383
<i>Преоценъчни резерви</i>	<i>1505</i>	<i>149</i>		<i>43</i>	<i>1065</i>	<i>106</i>
Инвестиционни имоти, в т.ч.:	385	36	5		329	31
<i>Преоценъчни резерви</i>	<i>222</i>	<i>22</i>			<i>222</i>	<i>22</i>
Общо	4 598	457	-	43	4150	414
в т.ч. общо преоценъчен резерв	1727	171		43	1287	128
Отсрочени данъци - нето		387	(6)	43		337

Към 31.12.2021 г. няма намаляеми временни разлики, неизползвани данъчни загуби или кредити, за които не е признат актив по отсрочен данък.

През 2021 г. и 2020 г. не е извършена корекция в отсрочените данъци в резултат на промяна в данъчното законодателство.

24. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за дружеството за 2021 и 2020 година:

Свързани лица	Вид на свързаност
Албена Холдинг АД	Крайно предприятие майка
Албена АД	Предприятие майка
Актив СИП ЕООД	Дъщерно предприятие
Албена Тур ЕАД	Под общ контрол
Приморско клуб ЕАД	Под общ контрол
Бялата лагуна ЕАД	Под общ контрол
Визит България ЕООД, Румъния	Под общ контрол
Екоагро АД	Под общ контрол
Интерскай АД	Под общ контрол
МЦ Медика Албена ЕАД	Под общ контрол
Перпетуум мобиле БГ АД	Под общ контрол
Тихия кът АД	Под общ контрол
Фламинго турс ЕООД, 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
Алфа консулт 2000 ЕООД	Под общ контрол
Ахтопол ризорт ЕАД	Под общ контрол
Идис АД	Под общ контрол

Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД
Бряст Д АД
Здравно учреждение Медика Албена АД

Под общ контрол
Асоциирано предприятие на предприятието - майка
Асоциирано предприятие на предприятието - майка

Дружества под контрола на ключов ръководен 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, Аквалоникс 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.

Осъществените сделки през текущата и предходната година, са както следва:

Продажби на свързани лица

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Бялата лагуна ЕАД	37	81
Албена АД	83	159
Тихия кът АД	25	
Еко агро АД	11	33
Актив СИП ЕООД	3	5
Перпетуум мобиле БГ АД	8	4
Общо	167	282

Видове продажби на свързани лица

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Предоставени услуги - СМР	149	272
Други услуги	18	10
Общо	167	282

Доставки от свързани лица

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Албена АД		5
Актив СИП ЕООД	10	11
Бряст Д АД		1
Еко агро АД	2	
Общо	12	17

Видове доставки от свързани лица

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Доставка на услуги	2	6
Доставка на материали	10	11
Общо	12	17

Ключов ръководен персонал

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

	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Прокурист и Съвет на директорите	29	35
Общо	29	35

Разчетите със свързани лица са оповестени в Приложение 9.

25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финасови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск, ликвиден риск и лихвен риск. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на 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 дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Приложение	31 декември 2021 BGN '000	31 декември 2020 BGN '000
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Предоставен заем на свързано лице	9	3	4
Нетекущи търговски и други вземания	10	28	28
Текущи търговски и други вземания	10	387	54
Нетекущи вземания от свързани лица	9	112	509
Текущи вземания от свързани лица	9	437	175
Пари и парични еквиваленти	11	298	357
		1265	1127
Финансови пасиви		31 декември 2021 BGN '000	31 декември 2020 BGN '000
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по лизинг	13	266	11
Търговски и други задължения	14	369	146
		635	157

Валутен риск

Дружеството не е изложено 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 дружеството към валутния риск:

31 декември 2021	в BGN BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	1265	1265
	1265	1265
Финансови пасиви		
Финансови пасиви оценявани по амортизирана стойност	635	635
	635	635
31 декември 2020	в BGN BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи		
Финансови активи оценявани по амортизирана стойност	1127	1127
	1127	1127
Финансови пасиви		
Финансови пасиви оценявани по амортизирана стойност	157	157
	157	157

Ценови риск

Дружеството е изложено на финансови рискове поради промените в цените на строителните услуги и строителните материали, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Дружеството 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 дружеството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

Кредитен риск

Кредитният риск за дружеството се изразява във възможността да не получи в договорения размер или въобще финансов актив, както и възможността да получи финансов актив, но на по-късна дата от уговорената.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в три групи: вземания по предоставени заеми, парични средства (по банкови сметки) и вземания от клиенти. Максималната експозиция на кредитен риск към края на отчетния период е балансовата стойност на всеки клас финансови активи, представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените провизии за очаквани кредитни загуби на вземанията.

Дружеството работи единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят отложено плащане, подлежат на процедура по проверка на платежоспособността им. Освен това салдата на текущите вземания се следят регулярно. Към края на отчетния период дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск.

Максималната кредитна експозиция в края на отчетния период е както следва:

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Финансови активи		
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	1265	1127
Общо финансови активи	1265	1127

Максималната кредитна експозиция в края на отчетния период за търговските вземания на дружеството по географски райони е:

Финансови активи	2021 BGN '000	2020 BGN '000
- От страната	964	766
Общо финансови активи	964	766

Времевата структура на финансовите активи на дружеството в края на отчетния период е както следва:

31 декември 2021	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>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	861	270	134	-	1265
	861	270	134	-	1265

31 декември 2020	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>					
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	1057	45	23	2	1127
	1057	45	23	2	1127

Към 31.12.2021 г. структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Етап 1	Етап 2	Етап 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Предоставени заеми		4		
Провизии за очаквани кредитни загуби		(1)		
		3		

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството 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. Дружеството 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.

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството 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.

Матуритетният анализ на финансовите пасиви на дружеството е представен по следния начин:

31 декември 2021	до 1 м	от 1 до 3 м	от 3 до 6 м	от 6 до 12 м	от 1 -до 2 г	от 2 -до 5 г	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Други заеми и задължения	324	60	13	27	53	170	647
Общо пасиви:	324	60	13	27	53	170	647

31 декември 2020	до 1 м	от 1 до 3 м	от 3 до 6 м	от 6 до 12 м	от 1 -до 2 г	от 2 -до 5 г	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Други заеми и задължения	126	23	2	5	1		157
Общо пасиви:	126	23	2	5	1		157

Лихвен риск

Рискът на лихвоносните парични потоци е рискът, че бъдещите парични потоци на финансов инструмент ще варират поради промени в пазарните лихвени проценти.

В структурата на активите на дружеството лихвоносните активи представляват предоставените заеми, които са с фиксиран лихвен процент. Привлечените средства на дружеството под формата на договори за лизинг са с плаващи лихвен процент.

Тези обстоятелства минимизират лихвения риск за дружеството. Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища.

Лихвен анализ

31 декември 2021 г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Дългови инструменти по амортизирана стойност	1 265			1 265
Общо финансови активи	1 265			1 265
Финансови пасиви по амортизирана стойност	369	266		635
Общо финансови пасиви	369	266		635

31 декември 2020 г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Дългови инструменти по амортизирана стойност	1 127			1 127
Общо финансови активи	1 127			1 127
Финансови пасиви по амортизирана стойност	146	11		157
Общо финансови пасиви	146	11		157

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на

инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

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

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетният дълг се раздели на общия капитал. Нетният 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 паричните средства и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като собственият 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:

	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:		
Задължения към финансови институции	266	11
Парични средства и парични еквиваленти	307	358
Нетен дългов капитал	(41)	(347)
 Общо собствен капитал	 5757	 5715
Общо капитал	5 716	5368
Съотношение на задлъжнялост	(0,72%)	(6,46%)

26. 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.

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

Определяне на справедливата стойност

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да е в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация.

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, предоставени заеми), 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, поради което се използват други алтернативни оценъчни методи и техники.

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.

Към датата на всеки отчет се прави анализ дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството е групирано съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

Справедлива стойност на сгради от имоти, машини и съоръжения

В дружеството 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 2 в йерархията на справедливите стойности*) на сградите, отчитани в състава на имоти, машини и съоръжения, 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 през 2020 година е оповестена в Приложение 3.

Таблицы за ниво 2

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 и Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности*) на инвестиционните имоти е отчетена към 31.12.2021 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 оферирни продажби на сходни имоти.

За сградите и земите, представляващи почивна база в гр. Балчик:

- Метод на приходната стойност с тежест 60% - 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 остатъчният 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 40% - извършен е сравнителен анализ на оферти за сходни имоти.

Преоценената стойност на инвестиционни имоти е оповестена в Приложение 5.

Въз основа на извършената оценка на инвестиционните имоти (сгради и земи) до справедлива стойност през текущата година е отчетена печалба в размер на 4 хил.лв., През предходната година на база извършената оценка на сгради е отчетен преоценъчен резерв, в размер на 440 хил.лв.

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансовите активи към 31 декември 2021 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2021 г.	Ниво 1 BGN'000	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Имоти, машини и съоръжения:		1 425		1 425
- сгради		1 425		1 425
Инвестиционни имоти:		101	288	389
- земи		101	234	335
- сгради			54	54
31 декември 2020 г.	Ниво 1 BGN'000	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Имоти, машини и съоръжения:		1 488		1 488
- сгради		1 488		1 488
Инвестиционни имоти:		385		385
- земи		331		331
- сгради		54		54

Началното салдо на нефинансовите активи на Ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Инвестиционни имоти Земни и сгради BGN'000
Салдо към 1 януари 2021 г.	
Прехвърляне от Ниво 2	287
Печалби, признати в печалбата или загубата:	1
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1
Печалби или загуби, признати в другия всеобхватен доход	
Покупки	
Продажби	
Салдо към 31 декември 2021 г.	288
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Други доходи“, в резултат на нереализирани печалби или загуби от активи, държани към края на отчетния период	1

27. СЧЕТОВОДНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ

Освен оповестените по-горе, през 2021 г. не са извършвани промени в приблизителните счетоводни стойности, които оказват значителен ефект през текущия период или се очаква да окажат значителен ефект през бъдещи периоди.

28. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Между датата на финансовия отчет и датата на утвърждаването му за издаване възникна военен конфликт между Русия и Украйна. В отговор на това редица държави наложиха санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия, както и определени физически лица и други субекти контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика. По първоначални оценки на ръководството наложените санкции срещу Русия могат да окажат негативно влияние на пазара на строителните услуги, което евентуално би довело до намаляване на приходите от строително-монтажни работи, предвид водените в съседство военни действия. Ръководството счита, че това обстоятелство не би следвало да има значим ефект върху приходите на дружеството, тъй като клиентите на дружеството са основно местни лица. Но тъй като събитията се развиват на ежедневна база и поради непредсказуемата динамика в обстоятелствата и потенциалната всеобхватност на конфликта, на този етап ръководството не е в състояние да направи надеждна преценка и да измери потенциалния дългосрочен ефект от това.

Няма други събития възникнали между края на отчетния период и датата, на която финансовият отчет е утвърден за издаване, изискващи корекция или оповестявания.

Настоящият финансов отчет, включително сравнителната информация, е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 16 март 2022 г.

Доклад за дейността на „Екострой“ АД 2021 г.

I. ПРАВЕН СТАТУТ

Описание на дейността

„Екострой“ АД е акционерно дружество със 100% частно участие, със седалище – град Добрич, ул. „Стоил войвода“ 30.

Дейността на дружеството през 2021 година включва операции и сделки по:

- Строителство
- Ремонт и поддържане на пътища и пътна инфраструктура
- Производство на асфалтови смеси
- Продажба на стоки - строителни материали
- Извършване на транспортни услуги, услуги със строителна механизация и други услуги.
- Отдаване на активи под наем

Дружеството осъществява основно дейността си по строително-ремонтна дейност на територията на област Добрич, разполага с материална и складова база.

Дружеството е регистрирано в централния професионален регистър към Камарата на строителите в България.

Структура на капитала

Основни акционери на Дружеството към 31.12.2021 г. са:

	Брой акции	Относителен дял в процент
Албена АД	43389	67.00
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.00
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.21
Свилен Данаилов Енев	2983	4.61
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.48
Димитър Иванов Крайчев	779	1.20
Други физ.лица с капитал под 1%	7445	11.50
Общо	64760	100.00

Органи на управление на Дружеството са Общо събрание на Акционерите и Съвет на Директорите.

Към 31.12.2021 г. Съветът на директорите е в следния състав:

- Недялка Петрова Великова - Председател
- Здравка Тодорова Иванова - член
- Кристина Венциславова Богданова - член

С протокол от Редовно общо събрание на акционерите на ЕКОСТРОЙ АД от 25 юни 2021 г., поради изтичане на мандата освобождава всички членове на СД. За нов 5-годишен мандат са избрани същите членове, като „Албена“ АД е освободено като член на Съвета на директорите и на негово място е избрана Здравка Тодорова Иванова. Промяната е вписана на 16.07.2021 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

С протокол от Извънредно общо събрание на акционерите на **ЕКОСТРОЙ АД** от 07 март 2022 г. Кристина Венциславова Богданова е освободена като член на Съвета на директорите, като на нейно място е избран Светослав Пенчев Андонов. Промяната е вписана на 15.03.2022 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

Дружеството се представлява от всички членове на Съвета на директорите колективно или само от Прокуриста - Мирела Калинкова Стоянова.

През отчетния период няма сключени договори между дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната за дружеството дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия - чл. 240 б, ал.1 от Търговския закон.

Информация по чл. 187Д и чл. 247 от Търговския закон

През 2021 година "Екострой" АД не е придобивало собствени акции чрез обратно изкупуване.

- През изминалата 2021 година членовете на Съвета на директорите на Дружеството са получили възнаграждения в размер на обща стойност 2 хил. лева.
- Недялка Петрова Великова е едноличен собственик на капитала на "АВА" ЕООД и е член на Съвета на директорите на "Албена Холдинг" АД и на „ИДИС“ АД.
- Здравка Тодорова Иванова е член на Съвета на директорите на "Албена Тур" ЕАД.
- Кристина Венциславова Богданова е член на Съвета на директорите на „Интерскай“ АД до м. 09.2021 г. и на „Еко Агро“ АД.

Никой от членовете на Съвета на директорите няма различни права от всички други акционери за придобиване на акции или облигации на "Екострой" АД.

На членовете на Съвета на директорите не са предоставени опции върху ценни книжа собственост на дружеството.

II. АНАЛИЗ НА ОСНОВНИТЕ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ НА "ЕКОСТРОЙ" АД

Преглед на дейността, развитие и резултати от дейността на дружеството

1. ПРИХОДИ

През финансовата 2021 година са отчетени приходи общо в размер на 4083 хил. лева. Те са със 2039 хил. лв. или с 99.76% повече спрямо предходната 2020 година.

Приходите на дружеството за 2021 г. са както следва:

Приходи	2021 година хил. лв.	2020 година хил. лв.	Изменение хил. лв.
Приходи от договори с клиенти	3896	1874	2022
Други доходи	187	170	17
Общо приходи от оперативна дейност:	4083	2044	2039

Приходите от договори с клиенти включват:

	2021 година		2020 година		Изменение	
	хил. лв.	относителен дял - %	хил. лв.	относителен дял - %	хил. лв.	относителен дял - %
Приходи от строително монтажни работи	3806	97.68%	1825	97.39%	1981	0.29%
Приходи от продажба на продукция	30	0.77%	3	0.16%	27	0.61%
Приходи от продажба на стоки	1	0.03%			1	0.03%
Приходи от услуги със строителна механизация и автотранспорт	4	0.10%			4	0.10%
Приходи от наеми	47	1.21%	39	2.08%	8	-0.87%
Приходи от други услуги (кантар)	8	0.21%	7	0.37%	1	-0.17%
Общо приходи по договори с клиенти	3896	100.00%	1874	100.00%	2022	

Приходи от договори с клиенти през 2021 са повече с 2 022 хил. лв. спрямо предходната година.

Най-голям относителен дял в приходите от договори с клиенти заемат приходите от строително-монтажни работи, които са основна дейност на дружеството и се осъществяват целогодишно. Следват приходите от наем.

В сравнение с предходния отчетен период значително са се увеличили приходите от строителната дейност. Увеличили са се и приходите от наем.

В приходите от строително-монтажни работи /СМР/ 6% представляват приходи от ремонти и 94% приходи от ремонт на асфалтови настилки и асфалтополагане. (2020 г. съотношението е 27%:73%).

Приходите от СМР през 2021 година са в размер на 3 806 хил. лева, с 1 981 хил. лева повече спрямо предходния отчетен период и са реализирани както следва:

Клиент	2021 година		2020 година	
	Приход	Относителен дял в %	Приход	Относителен дял в %
дружества от група	152	3.99	274	15.01
дружества извън група	3654	96.01	1551	84.99
Общо:	3806	100	1825	100

Обектите, които не са приключили към края на 2021 г. и са представени като незавършено производство, са както следва:

Ремонт Вила 1 в комплекс „Балчик гардънс“	1 хил. лв.
Рехабилитация на улици в селата Ф. Денково, Бенковски и Воднянци	6 хил. лв.
Рехабилитация на улици в селата Пчелино и Стожер	40 хил. лв.
Рехабилитация на улици в селата Победа, Котленци, Ст. Караджа и Овчарово	147 хил. лв.
СМР административна сграда РДГП Бургас	121 хил. лв.
Общо	315 хил. лв.

„ЕКОСТРОЙ“ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2021 г.

В отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в състава на други доходи се включват:

	2021 година		2020 година		Изменение	
	хил. лв.	относителен дял - %	хил. лв.	относителен дял - %	хил. лв.	относителен дял - %
Печалба от оценка до справедлива стойност на инвестиционни имоти	4	2,14%	56	32,94%	-52	-30,80%
Печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения			19	11,18%	-19	-11,18%
Печалба от продажба на материали	1	0,53%			1	0,53%
Приходи от излишъци на материални запаси	1	0,53%			1	0,53%
Отписани задължения	16	8,56%	14	8,24%	2	0,32%
Приходи от финансираня	162	86,63%	75	44,12%	87	42,51%
Други	3	1,60%	6	3,53%	-3	-1,93%
Общо	187	100,00%	170	100,00%	17	

В други доходи през 2021 година спрямо 2020 година има увеличение, със 17 хил. лв.. Приходите от финансиране включват:

- получени държавни компенсации за запазване на работните места в условията на пандемия Covid-19 в размер на 153 хил.лв.
- компенсации по проект „Затост за теб“ в размер на 4 хил.лв.
- по програма за компенсиране на небитови крайни клиенти по реда на РМС 739/26.10.2021 г. – 5 хил.лв.

От общо реализираните приходи на дружеството 100 % са приходи от сделки в страната.

2. РАЗХОДИ

През отчетния период за осъществяването за своята дейност дружеството е направило разходи общо в размер на 4039 хил. лева, които са с 2019 хил. лева или 99.95% повече спрямо предходната 2020 година.

Разходи	2021 година			2020 година			Изменение	
	хил. лева	отн. дял - %	разходи на 100 лева приходи	хил. лева	отн. дял - %	разходи на 100 лева приходи	хил. лева	отн. дял - %
Разходи за материали	2319	57.60%	56.80	667	33.04%	32.63	1652	24.56%
Разходи за външни услуги	690	17.14%	16.90	395	19.56%	19.32	295	-2.43%
Разходи за персонала	1058	26.28%	25.91	844	41.80%	41.29	214	-15.52%
Разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения	144	3.58%	3.53	140	6.93%	6.85	4	-3.36%
Други разходи	114	2.83%	2.79	(19)	-0.94%	-0.93	133	3.77%
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	(299)	-7.43%	-7.32	(8)	-0.40%	-0.39	-291	-7.03%
Общо разходи:	4026	100.00%	98.60	2019	100.00%	98.78	2007	

Разходите за материали са с 1 652 хил. лева повече спрямо предходната година, при ръст в приходите от строително монтажни работи с 1981 хил.лв. Относителният им дял в структурата на разходите е 57,60% и спрямо 2020 година се е увеличил с 24,56%. На 100 лева от общите приходи разходите за материали спрямо 2020 година са се увеличили.

Разходите за външни услуги за 2021 г. са със 74,68%, или с 295 хил. лева повече спрямо предходната година. Относителният им дял в структурата на разходите е 17,14%, спрямо 2020 година се е намалил с 2,43%. През 2021 година най-голям дял имат разходите за услуги от подизпълнители 75,65%. На 100 лева от общите приходи разходите за външни услуги спрямо 2020 г. са намалели.

Разходите за амортизации са с 2,86%, или с 4 хил. лева повече, като относителният им дял в разходите по функционално предназначение се променя от 6,93% през 2020 г. на 3,58% през 2021 г. На 100 лева от общите приходи разходите за амортизации спрямо 2020 г. са намалели.

Разходите за персонала за 2021 г. са с 25,36% или с 214 хил. лева повече спрямо предходната година. Относителният им дял в сумата на разходите за 2021 г. е 26,28%, спрямо 2020 година се е намалил с 15,52%. На 100 лева от общите приходи разходите за персонал спрямо 2020 г. са намалели.

Разходите за персонала включват:

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Възнаграждения на персонала (без ключов ръководен персонал)	798	621
Обезщетения по Кодекса на труда	5	5
Възнаграждения на ключов ръководен персонал	29	35
Социални и здравни осигуровки върху възнаграждения	170	133
Начислени суми за неизползвани отпуски	34	20
Начислени суми за осигуровки върху неизползвани отпуски	7	4
Граждански договори	8	15
Начислени суми по дългосрочни задължения към персонала	7	11
Общо	1058	844

Средносписъчният състав на дружеството за 2021 г. е 54 души, а средномесечната работна заплата е 1231 лева. Средносписъчният състав на дружеството за 2020 г. е 45 души, а средномесечната работна заплата за 2020 г. е 1152 лева.

Финансовите разходи са в размер на 13 хил. лева и включват 10 хил. лева обезценка на инвестиция и 3 хил. лева лихви по договори за финансов лизинг.

3. ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

Финансовият резултат от дейността на “Екострой” АД за 2021 г. преди облагане с данъци е печалба в размер на 44 хил. лева, а печалбата за годината е 37 хил. лева. През 2020 година е отчетена печалба преди облагане с данъци в размер на 24 хил. лева и печалба за годината 18 хил. лева.

№	ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ В ХИЛ.ЛВ	2021	2020
1	Приходи от договори с клиенти	3896	1874
2	Други приходи	187	170
3	Общо приходи от дейността	4083	2044
4	Общо разходи за дейността	4039	2020
5	Печалба преди облагане с данъци	44	24
6	Разход за данък върху дохода	(7)	(6)
7	Печалба за годината	37	18
8	Нетекущи активи	5577	5671

9	Текущи активи	1588	734
10	Общо активи	7165	6405
11	Собствен капитал	5757	5715
12	Нетекущи пасиви	623	423
13	Текущи пасиви	785	267
14	Общо пасиви	1408	690
15	Рентабилност на дейността - %	1.08	1.17
16	Чиста рентабилност - %	0.91	0.88
17	Обща ликвидност	2,02	2,75

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid -19 и потенциалния ефект от военния конфликт между Русия и Украйна.

4. ИНВЕСТИЦИИ

През 2021 година са направени инвестиции на стойност 427 хил. лв., в т.ч. 136 хил. лв. собствени средства и 291 хил. лв. привлечени средства, които включват покупка на:

- Комбиниран багер CASE на стойност 118 хил. лв.;
- Асфалтополагаща машина VOEGELE на стойност 297 хил. лв.;
- Влекач Волво FH12 на стойност 12 хил. лв.

Привлечените средства са от договори за финансов лизинг с падеж 2026 година. Към 31.12.2021 г. задълженията по лизинг са 266 хил. лв.

III. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено 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 лихвен риск. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при 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 дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено 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.

Ценови риск

Дружеството е изложено на финансови рискове поради промените в цените на строителните услуги и строителните материали, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Дружеството 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 дружеството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

Кредитен риск

Кредитният риск за дружеството се изразява във възможността да не получи в договорения размер или въобще финансов актив, както и възможността да получи финансов актив, но на по-късна дата от уговорената.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: вземания по предоставени заеми, парични средства (по банкови сметки) и вземания от клиенти. Максималната експозиция на кредитен риск към края на отчетния период е балансовата стойност на всеки клас финансови активи, представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените провизии за очаквани кредитни загуби на вземанията. Дружеството работи единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят отложено плащане, подлежат на процедура по проверка на платежоспособността им. Освен това салдата на текущите вземания се следят регулярно. Към края на отчетния период дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството 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. Дружеството 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.

Лихвен риск

Рискът на лихвоносните парични потоци е рискът, че бъдещите парични потоци на финансов инструмент ще варират поради промени в пазарните лихвени проценти.

В структурата на активите на дружеството лихвоносните активи представляват предоставените заеми, които са с фиксиран лихвен процент. Привлечените средства на дружеството под формата на договори за лизинг са с плаващ лихвен процент.

Тези обстоятелства минимизират лихвения риск за дружеството. Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

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

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетният дълг се раздели на общия капитал. Нетният дълг се изчислява като от общите заеми (включващи текущи и нетекущи заеми и финансов лизинг, както са показани в отчета за финансовото състояние), се приспадна паричните средства и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като собственият 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:

	2021	2020
	BGN'000	BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:		
Задължения към финансови институции	266	11

Парични средства и парични еквиваленти	307	358
Нетен дългов капитал	(41)	(347)
Общо собствен капитал	5757	5715
Общо капитал	5 716	5368
Съотношение на задлъжнялост	(0,72%)	(6,46%)

ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ

“Екострой” АД гарантира спазването на техническите стандарти на услугите и продуктите си посредством ежедневно планиране, документиране и контрол на всички процеси във фирмата. Качеството на крайния продукт е наша основна цел. Смятаме, че стабилният растеж се основава на коректност и професионализъм.

Мисията е съобразена с основните елементи на бизнеса, като клиенти, пазари, производствени мощности и др.

Основна дейност	• строителство, ремонт и поддържане на инженерната и техническата инфраструктура • строителство и ремонт на сграден фонд • търговия със строителни материали • автотранспорт
Пазарен обхват	Обхватът на пазара включва: • Корпоративни клиенти • Разпоредители с бюджетни средства • Поддържане на изградена търговска мрежа
Производствени мощности:	• Асфалтосмесител ДС-117 • Машина за бетонови елементи EKONOMIK 400 D • Пътностроителни машини за строителство, ремонт и поддържане на пътища, улици и летища • Автотранспорт

Стратегии:

1. Стратегия за пазарно развитие
2. Стратегия на вътрешно развитие
3. Стратегия за концентрация/ограничаване на дейността, закриване на дейности, други ограничителни мероприятия.

Фирмени политики

Продуктова политика

- Високо качество на продукцията / услугите;
- Стриктно спазване на срока на изпълнение;
- Използване на суровини и материали с доказано качество;

Пласментна политика

- Преки канали за реализация;
- Резервационна система;
- Присъствие на потребителски и индустриален сегмент.

Ценова политика

- Следящи конкуренцията цени;
- Използване на “Пазарно-ориентиран метод на ценообразуване”;

- Принцип на ценови отстъпки;
- Преференциални цени за контрагенти с дългосрочна договореност;
- Система на отстъпки за количества.

Рекламна политика

- Рекламен бюджет, обвързан с реализираните приходи.
- Рекламен канал на принципа на снежната топка, т.е. клиент = доволен клиент = двама клиенти.

Договорна политика

- Дългосрочно договаряне с клиенти;
- Дългосрочно договаряне с доставчици;
- Договорни отношения с постоянните клиенти;

Кадрова политика

- Поддържане на оптимална структура на персонала в зависимост от дейността на дружеството;
- Принцип на съвместяване на длъжности;

Социална политика

- Насърчаване на социалния статус на работещите в дружеството;
- Подобряване условията на труд;
- Стимулираща система за производствения персонал;

Фирмена култура

- Лоялност към продукта, клиента и фирмата.

Екологична политика

- Прилагане на мерки за техническо подобрене, осигуряващо съответствие с екологичното законодателство;
- Предотвратяване и намаляване на риска за човешкото здраве чрез създаване на безопасни условия на труд.

Инвестиционна политика

- стратегически хоризонт на инвестициите;
- модернизиране и степен на обновяване на материалната база;

СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Между датата на финансовия отчет и датата на утвърждаването му за издаване възникна военен конфликт между Русия и Украйна. В отговор на това редица държави наложиха санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия, както и определени физически лица и други субекти контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика. По първоначални оценки на ръководството наложените санкции срещу Русия могат да окажат негативно влияние на пазара на строителните услуги, което евентуално би довело до намаляване на приходите от строително-монтажни работи, предвид водените в съседство военни действия. Ръководството счита, че това обстоятелство не би следвало да има значим ефект върху приходите на дружеството, тъй като клиентите на дружеството са основно местни лица. Но тъй като събитията се развиват на ежедневна база и поради непредсказуемата динамика в обстоятелствата и потенциалната всеобхватност на конфликта, на този етап ръководството не е в състояние да направи надеждна преценка и да измери потенциалния дългосрочен ефект от това.

Няма други събития възникнали между края на отчетния период и датата, на която финансовият отчет е утвърден за издаване, изискващи корекция или оповестявания.

Настоящият финансов отчет, включително сравнителната информация, е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 16 март 2022 г.

16.03.2022 г.

Прокурист:
Мирела Калинкова Стоянова



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До АКЦИОНЕРИТЕ
на „ЕКОСТРОЙ“ АД
гр. Добрич

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на „Екострой“ АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2021 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му 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 мнение

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 индивидуалния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на индивидуалния финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Обръщане на внимание

Ние обръщаме внимание на Приложение № 2.2 „Консолидиран финансов отчет“ към индивидуалния финансов отчет, което оповестява, че към датата на издаване на настоящия индивидуален финансов отчет, все още не е издаден консолидираният финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. Ръководството планира да издаде консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2021 г. не по-късно от 30 април 2022 г. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.



Други въпроси

Индивидуалният финансов отчет на „Екострой“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2020г., е одитиран от друг одитор, който е издал одиторски доклад с немодифицирано мнение относно този индивидуален финансов отчет с дата 09 март 2021 г.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно индивидуалния 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 индивидуалния 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 индивидуалния 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.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада 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 за наличието, както и 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 и докладванията, 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 доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален 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 финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството 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 Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалният 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 индивидуален 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 индивидуалния 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 Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме 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 Дружеството 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 индивидуалния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития

или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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.

ГЕТИ ОДИТ 99 ООД
Одиторско дружество

Жечка Димитрова Симеонова
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита



ул. Тодор Икономов № 15, ет. 4, ап. 13
гр. Варна

23 март 2022 година