

ЕКОСТРОЙ АД

*КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
2022 година*

град Добрич

Съдържание	Страница
Консолидиран отчет за финансовото състояние	3
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	5
Консолидиран отчет за паричните потоци	6
Приложение към консолидирания финансов отчет	7-36

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2022

		31.12.2022	31.12.2021
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения и немат. активи	3,4	5 186	5 320
Инвестиционни имоти	5	730	389
Други нетекущи активи	6	146	140
Общо нетекущи активи		6 062	5 849
Текущи активи			
Материални запаси	7	243	397
Търговски и други вземания	8	813	886
Парични средства	9	263	310
Общо текущи активи		1 319	1 593
Общо активи		7 381	7 442
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Капитал			
Акционерен капитал	10	65	65
Резерви	11	3 334	3 338
Неразпределена печалба		2 791	2 498
Общо капитал		6 190	5 901
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви, нетно	24.3.	389	359
Задължения за планове с дефинирани доходи при пенсиониране	13	43	36
Задължения по лизингови договори	12	165	215
Провизии за гаранционни ремонти	14	15	
Общо нетекущи пасиви		612	610
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	15	579	931
Общо текущи пасиви		579	931
Общо пасиви		1 191	1 541
Общо капитал и пасиви		7 381	7 442

Главен счетоводител:

Дата: 24.04.2023 г.



Прокурист:

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 36, представляват неразделна част от финансовия отчет.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА
И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2022

		Годината, завършваща на 31.12.2022	Годината, завършваща на 31.12.2021
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи от дейността	16	4 509	3 921
Други приходи	17	101	275
Общо приходи от дейността		4 610	4 196
Разходи за материали	18	(2 675)	(2 319)
Разходи за външни услуги	19	(432)	(691)
Разходи за персонала	20	(1 163)	(1 065)
Амортизация	3,4	(147)	(146)
Други оперативни разходи	21	(35)	(115)
Всичко (разходи) по икономически елементи		(4 452)	(4 336)
Увеличение/(намаление) на запасите от незавършено производство и продукция		(169)	292
Финансови приходи	22	341	
Финансови разходи	23	(5)	(3)
Всичко финансови приходи (разходи), нетно		336	(3)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		325	149
(Разходи)/ Приходи за данъци върху печалбата	24	(32)	(17)
Нетна печалба (загуба) за периода		293	132
Друг всеобхватен доход:			
<i>Компоненти, които няма да бъдат впоследствие рекласифицирани в печалбата и загубата</i>			
Актоерски печалби/(загуби)	13	(4)	5
Данъчни ефекти, свързани с тези компоненти			
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данък		(4)	5
Общо всеобхватен доход за периода		289	137
		289	137

Главен счетоводител:

Дата: 24.04.2023 г.



Прокурист:

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 36, представляват неразделна част от финансовия отчет.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2022 година

Приложения №	Акционерен капитал	Резерви	Неразпредел ена печалба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 31 декември 2020	65	3333	2 366	5 764
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:				
- печалба за годината			132	132
- друг всеобхватен доход		5		5
Салдо към 31 декември 2021	65	3338	2 498	5 901
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:				
- печалба за годината			293	293
- друг всеобхватен доход		(4)		(4)
Салдо към 31 декември 2022	65	3334	2 791	6 190

Главен счетоводител:

Дата: 24.04.2023 г.



Прокурист:

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 36, представляват неразделна част от финансовия отчет.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на ЕКОСТРОЙ АД
за 2022 година

	<i>Приложения №</i>	2022	2021
		BGN '000	BGN '000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		4 951	4 583
Плащания на доставчици		(3514)	(3253)
Получени финансираня за персонал			158
Парични плащания на персонала и за социлно осигуряване		(1152)	(1011)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		(244)	(254)
Платен данък върху дохода		(9)	(9)
Платени лихви и такси по заеми за оборотни средства		0	0
Други постъпления/плащания, нето			(43)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		32	171
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи		(11)	(180)
Постъпления от продажба на дълготрайни активи			
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(11)	(180)
Парични потоци от финансова дейност			
Плащане на дивиденди			
Плащания по финансов лизинг		(66)	(39)
Плащания за банкови такси и комисиони		(2)	
Нетен паричен поток от финансова дейност		(68)	(39)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и парични еквиваленти		(47)	(48)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		310	358
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	9	263	310

Главен счетоводител:

Дата: 24.04.2023 г.



Прокурист:

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 36, представляват неразделна част от финансовия отчет.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2022 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА

Този консолидиран финансов отчет включва финансовите отчети на ЕКОСТРОЙ АД и на дъщерното му предприятие „АКТИВ СИП“ ЕООД, заедно по-нататък наричани Групата. Предприятието майка **ЕКОСТРОЙ АД** е учредено по фирмено дело №1538 от 1995 г. Вписано е в Търговския регистър при Агенция по вписванията на Добрички окръжен съд с ЕИК 124035416 със седалище и адрес на управление: гр.Добрич, ул.”Стоил Войвода” 30.

1.1. Предмет на дейност

Дейността на Групата през 2022 година включва операции и сделки по:

- Предоставяне на ремонтни строително-монтажни услуги;
- 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.

1.2. Собственост и управление:

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

Акционери	2022 година		2021 година	
	Брой акции	Относителен дял в проценти	Брой акции	Относителен дял в проценти
Албена АД	43389	67.0	43389	67.0
Физически лица, в т.ч.:	21371	33.0	21371	33.0
Михаил Йорданов Стоев	8556	13.2	8556	13.2
Свилен Данаилов Данаилов	2983	4.6	2983	4.6
Живка Георгиева Джелебова	1608	2.5	1608	2.5
Димитър Иванов Крайчев	779	1.2	779	1.2
Други физически лица	7445	11.5	7445	11.5
Общо	64760	100%	64760	100%

Групата е с едностепенна система на управление – **Съвет на директорите** в състав към 31.12.2022 г.:

Недялка Петрова Великова - Председател

Здравка Тодорова Иванова - Член

Кристина Венциславова Богданова – член до 15.03.2022 година

Светослав Пенчев Андонов – член от 15.03.2022 година.

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.

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

Прокурист е Мирела Калинкова Стоянова.

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.

Консолидиран финансов отчет на Групата се съставя от:

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

1.3. Структура на Групата:

В структурата на Групата са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво и съответните организационни звена. Създадени са и са утвърдени писмени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители. За 2022 година средно списъчния състав е 54 работници и служители (2021 г. – 55 работници и служители).

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2022 г. се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 1 януари 2016 г. Съгласно този закон търговските дружества в България съставят финансовите си отчети на базата на Националните счетоводни стандарти, приети от Министерския съвет (НСС). Някои изчерпателно изброени в Закона за счетоводството търговски дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Тези търговски дружества, които са приели и прилагат МСС по реда на отменения Закон за счетоводството, могат да продължат с тяхното приложение и в бъдеще, или да направят еднократен преход към НСС. При изготвянето на годишните си финансови отчети за предходните отчетни периоди дружеството е прилагало МСС. Ръководството на Групата е преценило, че е целесъобразно да продължи с тяхното прилагане в бъдеще. То е част от икономическата група на едно публично търговско дружество, което изготвя своите годишни финансови отчети по реда на МСС. Затова настоящият консолидиран годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Това са стандартите, които са приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 г. на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагане на Международните счетоводни стандарти. Към 31 декември 2022 г. към тях се включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО, както последващите изменения и бъдещите стандарти и тълкувания. Съветът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на Групата, поради специфичните и значително по-сложните въпроси, които се третира в тях.

Ръководството на Групата се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

2.2. Нови счетоводни стандарти и разяснения, които все още не са приложени от Групата

Промените в МСС, които са в сила от 1 януари 2022 г., не са оказали и не се очаква да окажат ефект върху прилаганата счетоводна политика по отношение на изготвяните от Групата годишни финансови отчети. Освен това ръководството на Групата не счита, че е необходимо да оповестява в годишния си финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или все още неодобрени от Европейския съюз, отнасящи се до прилагането им през 2022 г. и в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му. Подобно изброяване на наименованията на стандарти и на разяснения към тях, които не се прилагат и не се очаква това да стане по отношение на дейността на Групата, би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на отчетна информация от настоящия финансов отчет.

2.3. Приложима мерна база

Настоящият консолидиран годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък. Всички данни за 2022 и за 2021 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Закръглянето на сумите е извършено на основата на общоприетите изисквания.

2.4. Оценяване по справедлива стойност

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар за Групата, или при липсата на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, Групата оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите

цени на активния пазар, на който той се котира. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация.

Ако няма борсова цена на активен пазар, Групата използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели в предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, Групата очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата. Ръководството на Групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

2.5. Консолидиран финансов отчет

Консолидираният годишен финансов отчет на една група включва индивидуалния финансов отчет на дружеството майка и финансовите отчети на дъщерните дружества, изготвени към 31 декември 2022 г. Всички активи, пасиви, капитал, приходи, разходи и парични потоци на дружествата от Групата са представени като такива, които принадлежат на едно предприятие. Дъщерни дружества са тези, които се контролират от дружеството-майка. Контролът се проявява, когато дружеството майка упражнява права върху променлива възвращаемост от своето участие в дъщерното дружество и има способност да оказва влияние върху тази възвращаемост посредством властта си. Консолидираният финансов отчет е изготвен при прилагане на една и съща счетоводна политика по отношение на еднакви сделки и стопански факти от всички дружества в Групата. Всички взаимни участия в капитала, както и съществените вътрешни сделки, салда и нереализирани печалби в групата са елиминирани и финансовият отчет е изготвен като е приложен методът на пълната консолидация. Резултатите от дейността на дъщерните дружества се включват в консолидирания финансов отчет от деня на придобиване на контрол върху тях и престават да се консолидират от датата, на която този контрол бъде загубен. При придобиване на дъщерно дружество в резултат на вътрешно групово реструктуриране, нетните активи и финансовият му резултат се включват от началото на най-ранния отчетен период, представен в консолидирания финансов отчет.

2.6. Дъщерни дружества

Към 31 декември 2022 г. прякото участие на Групата в дъщерните дружества е както следва:

	Участие в % 31.12.2022	Участие в % 31.12.2021
Актив СИП ЕООД	100,00	100,00

2.7. Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите се осъществява при спазване на принципа на историческата цена.

Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

2.8. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламентираните за приложение МСС, финансовата година приключва към 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни за предходната година. В случай че Групата е извършила промени в счетоводната си политика, които са приложени ретроспективно или ако е извършило преизчисления, или рекласификации на отделни пера, то представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в отчета за финансовото състояние и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

- а) към края на предходния отчетен период;
- б) към началото на най-ранния сравним период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

2.9. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на Групата да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите, условните активи и пасиви. Настъпилите промени във вече направените приблизителни счетоводни оценки се отразяват за периода, в който са станали известни, както и в бъдещи отчетни периоди, ако се отнасят до тях. Всички приблизителни счетоводни оценки и предположения са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.10. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на Групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути, използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. 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 събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във финансовите отчети на Групата е българският лев.

2.11. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че Групата би могла да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви. От страна на ръководството на Групата финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от Групата, цената на привлечените ресурси и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.11.1. Валутен риск

Групата не е изложена на значим валутен риск, доколкото сделките на дружеството обичайно са деноминирани в български лева и/или в евро. Тя не поддържа валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и от еврото.

2.11.2. Лихвен риск

В структурата на активите на Групата лихвоносните активи представляват предоставените заеми, които са с фиксиран лихвен процент. Финансовите инструменти, които потенциално излагат Групата на лихвен риск, са договорите за финансов лизинг. Тъй като при повечето лизинги договореният лихвен процент е с фиксирана надбавка над Юрибор или с фиксиран лихвен процент, Групата потенциално е изложена на риск на паричния поток. Ръководството на Групата не счита, че са налице условия за съществена промяна в договорните лихвени проценти, които да доведат до допълнителни финансови рискове в резултат на ползваните към 31 декември 2022 г. кредити и лизинги.

2.11.3. Ценови риск

Групата е изложена на финансови рискове поради промените в цените на строителните услуги и строителните материали, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Групата

редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от следните фактори – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите, регулаторни режими. Групата прилага гъвкава фирмена стратегия с цел поддържане на оптимално ниво на разходите, разширяване на номенклатурата на продуктите и услугите и поддържане на пазарни и конкурентни ценови равнища.

2.11.4. Кредитен риск

Кредитният риск за Групата се състои от възможността за финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да извърши своите договорни задължения. Финансовите активи на Групата са концентрирани в три групи: вземания по предоставени заеми, парични средства (по банкови сметки) и вземания от клиенти, една част от които от свързани лица в рамките на икономическата ѝ група. Паричните средства в Групата и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска за паричните средства и паричните еквиваленти. Групата няма политика да продава отсрочени плащания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно, съгласно установената политика на Групата. Групата работи единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Една част от вземанията на Групата са от свързани лица в икономическата ѝ група, от което ръководството не счита, че следват кредитни рискове.

2.11.5. Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че Групата може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат изискуеми. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства за добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Групата генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

2.12. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

2.12.1. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Групата е възприела стойностна граница от 500 лв. при определяне на даден актив като дълготраен.

Избраният от Групата подход за последваща оценка на сградите е моделът на преоценената стойност по МСС 16 – преоценена стойност, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка. В Групата е прието преоценката на сградите до тяхната справедлива стойност да се извършва обичайно на 5-годишен период от независими лицензирани оценители. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може да се извършва по-често. Преоценките се правят достатъчно редовно, за да се гарантира, че балансовата сума не се различава съществено от тази, която би била определена при използването на справедливата стойност към датата на счетоводния баланс.

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.

Всяка друга позиция от имоти, машини и съоръжения последващо се оценява в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка. Последващите разходи, които водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Имоти, машини и съоръжения, които са наети по договор за финансов лизинг са представени в отчета за финансовото състояние и се амортизират по начин, по който се амортизират собствените. Тези активи първоначално се оценяват и представят по справедливата им стойност към датата на наемането им. Лихвените разходи се признават в отчета за всеобхватния доход на линейна база съгласно погасителен план.

Преносните стойности на имотите, машините и съоръженията подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна, то последната се коригира до възстановимата. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

2.12.2. Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи са оценени по цена на придобиване образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

Преносната стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които посочват, че преносната стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

2.12.3. Амортизация на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

Амортизацията на имотите, машините, съоръженията и нематериалните активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизация не се начислява на земите и на активите в процес на строителство и подобрене, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация. По групи активи са прилагани следните норми, изразени в години полезен живот:

Групи дълготрайни активи	2022 година	2021 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
Софтуер	2 години	2 години

Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. В края на всеки отчетен период ръководството на Групата прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности, с цел да провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизационните норми.

2.12.4. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от Групата за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща и първоначалните разходи по придобиването им.

След първоначалното им признаване, инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност, която се определя от лицензирани оценители с подходяща квалификация.

Към датата на отчета за финансовото състояние, ръководството на Групата е направило преглед на справедливата стойност на инвестиционните имоти и направената преоценка е отразена в отчета съгласно възприетата счетоводна политика.

2.12.5. 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 Групата 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).

2.12.6. Материални запаси

При тяхната покупка материалните запаси са оценявани по цена на придобиване. Оценката на потреблението им се извършва по метода “средно претеглена стойност”. В края на годината те се оценяват по по-ниската между цената на придобиване и нетната им реализируема стойност.

2.12.7. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всяка договореност, която поражда едновременно финансов актив за едната страна и финансов пасив или капиталов инструмент за другата страна. Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато Групата стане страна по договорните условия на съответния инструмент.

При първоначалното им признаване финансовите активи/(пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която те възникват, с изключение на финансовите активи/(пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за всеобхватния доход. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. За целите на последващото оценяване, Групата класифицира през текущия и предходните отчетни периоди финансовите активи и пасиви в следните категории - вземания и предоставени аванси, парични средства и еквиваленти, дългосрочни и краткосрочни пасиви по сключени договорености. Класифицирането в съответната група зависи от целта и срочността, при които е сключен договорът.

(а) Търговски и други вземания

Търговските вземания в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Групата начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че то няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания Групата счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията. Обезценката се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката се представят в отчета за всеобхватния доход като текущи разходи.

Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за сметка на тази обезценка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски вземания се извършва през отчета за всеобхватния доход и се отчита като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

(б) Парични средства и еквиваленти

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки, в каса, както и невъзстановените суми в подотчетни лица.

(в) Дългосрочни задължения

Дългосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г.

(г) Краткосрочни задължения

Краткосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г.

2.12.8. Основен капитал

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

2.12.9. Резерви

Законови резерви

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, Групата 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 Групата се отразяват резервите формирани от разпределението на балансовата печалба на Групата.

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.

2.12.10. Задължения към наети лица

(а) Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Групата начислява в отчета за всеобхватния доход и превежда дължимите суми по плановите за дефинирани вноски.

(б) Платен годишен отпуск

Групата признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

(в) Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, Групата му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в Групата е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в Групата над десет последователни години. Групата признава като текущ разход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен разход въз основа на оценката на лицензиран актюер.

2.13. Провизии за задължения

Провизии за задължения се начисляват в отчета за всеобхватния доход и се признават в отчета за финансовото състояние, когато Групата има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност икономически ползи да бъдат необходими за покриването му. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци, отразяваща текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и, ако е подходящо, специфичните за задължението рискове.

2.14. Лизингови договори

Групата като лизингополучател

Към датата на сключването Групата оценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Групата признава право на ползване и съответното лизингово задължение за всички лизингови договори по които е лизингополучател, с изключение за краткосрочните лизинги (със срок от 12 месеца или по-малко) и за лизинги за активи с ниска стойност (такива като таблети, компютри, малък стопански инвентар и телефони). За тези договори Групата признава плащанията на наемите като оперативни разходи на линейна база за срока на договора, освен в случаите когато друга база е по-подходяща за периода от време през което се консумират изгодите от наетите активи.

Първоначално лизинговото задължение се оценява по сегашната стойност на лизинговите вноски, които подлежат на плащане към датата на сключване на договора, дисконтирана с лихвения процент, заложен в договора, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, се използва диференциалния лихвен процент на лизингополучателя.

Лизинговите плащания, включени в оценката на пасива по лизинга, обхващат:

- фиксирани плащания (включително фиксирани по същество плащания) минус подлежащите на получаване стимули по лизинга;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност;
- цената на упражняване на опция за покупка, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; и
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на лизингополучателя.

Лизинговото задължение се представя на отделен ред в отчета за финансовото състояние.

Пасивът по лизинга се оценява последващо като се увеличава преносната му стойност, за да отрази лихвата по пасива по лизинга (като се използва метода на ефективния лихвен процент) и се намалява преносната му стойност, за да отрази извършените лизингови плащания.

Групата преоценява пасива по лизинга (и прави съответните корекции на свързаното право на ползване) в случаите когато:

- има промяна в срока на лизинговия договор или има промяна в оценката на опция за закупуване на основния актив, направена съобразно събитията и обстоятелствата. В тези случаи се преоценява пасива по лизинга, като се дисконтират коригираните лизингови плащания с коригирани дисконтов процент;
- има промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичаща от промяна в индекс или процент или промяна в сумите, които се очаква да бъдат дължими по гаранции за остатъчна стойност. В тези случаи пасива по лизинга се преоценява като се дисконтират променените лизингови плащания с непроменен дисконтов процент (освен ако промяната в лизинговите плащания произтича от промяна в плаващите лихвени проценти когато се използва коригиран дисконтов процент, който отразява промените в лихвения процент);
- има изменение в лизингов договор и то не е отчетено като отделен лизинг, в който случай пасивът по лизинга се преоценява за променените условия като се дисконтират коригираните лизингови плащания на база коригирания дисконтов процент към ефективната дата на промяната.

Групата не е извършвала такива корекции в текущия период.

Първоначалната оценка на активите с право на ползване включва размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, лизинговите плащания, извършени към или преди началната дата, минус получените стимули по лизинга и всички първоначалните преки разходи. Последващо активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Правото на ползване се амортизира за по-краткия от срока на лизинга или полезния живот на наетия актив. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на този договор или ако в разходите за актива с право на ползване е отразено упражняването на опция за закупуване и Групата възнамерява да упражни тази опция, активът с право на ползване се амортизира за срока на полезния му живот. Амортизацията започва да се начислява от началната дата на лизинговия договор.

Активите с право на ползване се представят на отделен ред в отчета за финансовото състояние.

Групата прилага МСС 36 за да определи дали за активите с право на ползване има индикации за обезценка, като загубата от обезценка, ако такава съществува, се третира, както е оповестено в Приложение 3.

Групата като лизингодател

Лизинговите договори, по които Групата е лизингодател се класифицират като договори за оперативен или за финансов 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. Всички други договори се класифицират като договори за оперативен лизинг.

Лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг се признават като приход по линейния метод за срока на съответния лизингов договор. Първоначалните преки разходи, извършени във връзка със сключването на договор за оперативен лизинг, се прибавят към преносната стойност на отдадения под наем актив и се признават като разход на линейна база за срока на лизинговия договор.

Сумата на плащанията, дължими от лизингополучателя по финансов договор, се признават като вземане в размер на нетната инвестиция съгласно лизинговия договор. Приходите от финансов лизинг се признават за срока на лизинговия договор според модела на постоянна периодична норма на възвръщаемост от нетната инвестиция в лизинга на Групата.

2.15. Начисляване на приходите и разходите

Приходите се оценяват на основата на плащането, което е договорено с клиентите по съответния договор. Към тази оценка не се включват сумите, които се събират в полза на трети лица. Приходите в чуждестранна валута се оценяват по централния курс на БНБ към датата на начисляването им. Приходите от дейността и разходите за дейността се начисляват, независимо от момента на паричните постъпления и плащания.

Начисляването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях, когато за това са налице условия в съответния договор.

2.15.1. Договори за строителство

Когато резултатът от договор за строителство може да бъде надеждно определен, приходите и разходите по договора се начисляват в отчета за всеобхватния доход на етапа на завършеност на договора. Етапът на завършеност се определя чрез оценка на извършената работа. В случай че към края на отчетния период са извършени разходи по незавършен етап, те се представят като незавършено строителство до степента, до която се очаква признаването и фактурирането им на възложителите.

2.15.2. Приходи от продажба на продукция, стоки и услуги

Приходите от продажбата на продукция и стоки се начисляват в отчета за всеобхватния доход, когато значителните рискове и облаги от собствеността са прехвърлени на купувача. Приходите от извършени услуги се начисляват в отчета за всеобхватния доход пропорционално на етапа на завършеност към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя чрез проверка на извършената работа. Не се начисляват приходи, когато съществува значителна несигурност по отношение на получаване на възнаграждението, възстановяване на свързаните разходи, или възможно възражение от страна на възложителя.

2.15.3. Разходи за постигане и изпълнение на договори

Подобни разходи се признават като актив и се амортизират на систематична база, ако те отговарят на определените за това условия, както те са дефинирани в МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*. Такива разходи не се капитализират, ако очакваният период за амортизирането им е до една година.

2.15.4. Приходи от правителствени дарения

Приходите от правителствени дарения свързани с амортизируеми активи се начисляват в отчета за всеобхватния доход пропорционално на начислените за съответния период амортизации на активи, придобити в резултат на дарението, след като всички условия по договора са изпълнени. Правителствените дарения свързани с прихода се признават в отчета за всеобхватния доход, в същите периоди, в които са признати разходите, които компенсират.

2.15.5. Финансови приходи/(разходи)

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се начисляват в отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им. Разходите за лихви, произтичащи от банкови заеми, се изчисляват и начисляват в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент. Финансовите приходи и разходи се представят в отчета за всеобхватния доход компенсирано.

2.16. Доход на акция

Групата представя данни за основни доходи на акция или доходи на акция с намалена стойност за обикновените си акции. Основните доходи на акция се изчисляват като печалбата или загубата, разпределяема към обикновените акционери се раздели на среднопретегления брой на обикновени акции на Групата през този период.

2.17. Данъчно облагане

Разходът за данъка върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект върху временните данъчни разлики.

Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода, като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/ дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики.

Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в отчета за финансовото състояние и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. За събития, които са отчетени първоначално в капитала и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В отчета за финансовото състояние отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно българското данъчно законодателство за 2022 и 2021 година Групата дължи корпоративен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба. За 2023 година данъчната ставка се запазва в размер на 10 %.

2.18. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на Групата и текущо задължение към акционерите му в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

2.19. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, дъщерни и асоциирани дружества, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третираат като свързани лица.

2.20. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на Групата. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

В процеса на прилагането на счетоводната политика ръководството на Групата извършва преценки, които оказват значителен ефект върху настоящия финансов отчет. Такива преценки по дефиниция рядко са равни на действителните резултати.

В резултат от тяхната същност, те се подлагат на постоянен преглед и актуализация и обобщават историческия опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, които ръководството вярва, че са разумни при съществуващите текущи обстоятелства.

Преценките и предположенията, които носят значителен риск да доведат до съществена корекция в преносните стойности на активите и пасивите през следващата финансова година, са изложени по-долу.

Преоценени стойности на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти

Ръководството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на сградите, които се оценяват по справедлива стойност.

При тази преоценка са приложени следните подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на отделните видове дълготрайни материални активи:

- *Метод на пазарните сравнения* - извежда индикативна стойност като сравнява актива, предмет на оценката, с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация, който се приема с по-голяма тежест, поради естеството на имотите и тяхното настоящо използване;

- *Приходен подход* - извежда индикативна стойност като привежда бъдещите парични потоци към единна текуща капиталова стойност. За прилагане на подхода е необходимо да се определи трайно реализиран чист годишен приход на имота (поземлена рента), който се капитализира, за да се превърне в настояща стойност.

Такива преоценки следва да се извършват достатъчно често, когато има индикации, че справедливата стойност на определен клас активи се е променила съществено.

Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

Ръководството прави анализ и оценка за наличие на индикатори за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема или преустановяване дейността на Дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време, както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен акционерен капитал.

Тестовите и преценките на ръководството за обезценка на инвестициите са направени през призмата на неговите планове и намерения относно бъдещите икономически изгоди, които се очаква да бъдат получени от дъщерните дружества, вкл. търговски и производствен опит, осигуряване на позиции на чуждестранни пазари, очакванията за бъдещи продажби и пр.

За целта се разработват варианти на прогнози, чрез които се отчитат различните предположения за рискове, несигурности и вероятности за бъдещата реализация на паричните потоци и доходи от тези инвестиции. Всеки от вариантите се анализират внимателно от ръководството и резултатите от тях се претеглят при изчислението на възстановимата стойност на съответната инвестиция.

Полезен живот на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техния очакван полезен живот и преносни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Групата.

Обезценка на вземания

Във връзка с приложението за първи път на МСФО 9 Финансови инструменти, Ръководството на Групата е използвало натрупания си опит в областта на кредитните загуби като е взело предвид текущите условия и своите прогнози, за да оцени надеждно очакваните кредитни загуби по търговските си вземания.

Лизинг

Определяне на срока на лизинга за договори с опции за подновяване и прекратяване –

Групата като лизингополучател

Дружеството определя срока на лизинга като неотменим срок на лизинга, заедно с каквито и да било периоди, обхванати от опция за удължаване му, ако е сигурно в разумна степен, че опцията ще бъде

упражнена, или каквито и да било периоди, обхванати от опция за прекратяването на лизинга, ако е сигурно в разумна степен, че опцията няма да бъде упражнена.

Дружеството използва преценка, за да оцени дали е сигурно в разумна степен дали опцията за подновяване или прекратяване на лизинга ще бъде упражнена или не. т.е. Дружеството разглежда всички съществени фактори, които създават икономически стимул за упражняването или на опцията за подновяване, или на опцията за прекратяване. След датата на влизане в сила на договора, Дружеството преоценява срока на лизинга, ако е налице съществено събитие или промяна в обстоятелствата, което е в неговия контрол и засяга способността му да упражни или да не упражни опцията за подновяване или прекратяване (например изграждане на съществени подобрения в нает имот или съществена преработка по спецификации на лизинговия актив).

Определяне на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно.

Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Групата признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в съответните приложения.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради	Машини съоръжения оборудване	Транспорт ни средства	Стопански инвентар	Активи в процес на придобиване	Общо
2021	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари	3055	1493	1189	937	16		6690
Постъпили			311	143			453
Отписани			(2)		(12)		(14)
Салдо към 31 декември	3055	1493	1498	1080	4		7 129
Амортизация							
Салдо към 1 януари	-	(15)	1026	902	14		1927
Начислена за периода		63	50	32	1		146
Отписана за периода			(2)		(12)		(14)
Салдо към 31 декември	-	48	1074	934	3		2059
Преносна стойност							
на 1 януари	3055	1508	163	35	2		4763
на 31 декември	3055	1445	424	146	1		5070

2022

Отчетна стойност

Салдо към 1 януари	3055	1493	1498	1080	4		7129
Постъпили			8	2		2	12
Отписани							
Салдо към 31 декември	3055	1493	1506	1082	4	2	7 141
Амортизация							
Салдо към 1 януари	-	48	1074	934	3	-	2059
Начислена за периода		62	62	22	1		147
Отписана за периода							
Салдо към 31 декември	-	110	1136	956	4	-	2206
Преносна стойност							
на 1 януари	3055	1445	424	146	1	-	5070
на 31 декември	3055	1383	370	126	-	2	4936

Разходите за придобиване на дълготрайни материални активи представляват капитализирани разходи за създаването им, които след пускането им в експлоатация, се използват от Групата за собствени нужди.

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения към 31 декември 2022 година с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

Други данни

През 2022 г. няма промяна на прилагания линеен метод на амортизация.

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

Групата е наемател по договор за оперативен лизинг на транспортно средство, като сумата, която е призната за разход е 2 хил. лева. Предходния отчетен период общата сума, призната като разход по договорите за оперативен лизинг, е под 1 хил. лв.

Групата отдава под наем площи, паркоместа, части от сгради и други активи. Договорите са едногодишни без опция за удължаване. Приходите за 2022 год. са в размер на 67 хил.лв. / 2021 год. – 61 хил. лв./

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти	Други нематериални активи	Репутация	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2021 година				
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари	9	3	250	262
Салдо към 31 декември	9	3	250	262
Амортизация				
Салдо към 1 януари	9	3	-	12
Салдо към 31 декември	9	3	-	12
Преносна стойност				
на 1 януари	-	-	250	250
на 31 декември	-	-	250	250

2022 година

Отчетна стойност

Салдо към 1 януари	9	3	250	262
Салдо към 31 декември	9	3	250	262

Амортизация

Салдо към 1 януари	9	3	-	12
Салдо към 31 декември	9	3	-	12

Преносна стойност

на 1 януари	-	-	250	250
на 31 декември	-	-	250	250

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

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:			
Салдо на 1 януари 2021 г.	331	54	385
<i>Оценка до справедлива стойност, в т.ч. увеличение</i>	4		4
Салдо на 31 декември 2021 г.	335	54	389
Салдо на 1 януари 2022 г.	335	54	389
<i>Оценка до справедлива стойност, в т.ч. увеличение</i>	300	41	341
Салдо на 31 декември 2022 г.	635	95	730

Към 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. инвестиционните имоти са оценени и представени по справедлива стойност.

Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, сгради и прилежащите им земи, които Групата отдава под наем. Реализираните приходи от наеми на инвестиционни имоти са в размер на 5 хил. лв. (2021 г. – 5 хил. лв.).

Договорите за оперативен лизинг, по които дружеството е лизингодател, са краткосрочни до 1 година.

Други данни

През 2022 г. и 2021 г.:

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

Групата.

Към 31.12.2022 г. няма инвестиционни имоти в процес на изграждане.

6. Дългосрочни вземания

Вземания	31 декември 2022 г.			31 декември 2021 г.		
	Нетекуща част	Текуща част	Общо	Нетекуща част	Текуща част	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по гаранции	345	446	791	509	290	799
<i>(Обезценка)</i>	<i>(233)</i>	<i>(316)</i>	<i>(549)</i>	<i>(397)</i>	<i>(162)</i>	<i>(559)</i>
Вземания по гаранции, нетно	112	130	242	112	128	240
Гаранции по обществени поръчки	28	39	67	28	9	37
Предплатени разходи	6	19	25	-	27	27
Общо	146	188	334	140	164	304

Към 31 декември 2022 г. Групата има вземания от клиенти по задържани гаранции във връзка с приключени договори за строителство в общ размер на 791 хил.лв. (31 декември 2021 г. 799 хил.лв.). В края на 2021 г. е сключено споразумение за разсрочване на част от вземанията по гаранции, като е договорено изплащане на вноски, последната от които е дължима до края на 2024 г. Нетекущата част от вземанията по гаранции към 31 декември 2022 г. е в размер на 345 хил.лв. (31 декември 2021 г. – 509

хил.лв.), а останалата част от вземанията от клиенти по гаранции в размер на 446 хил.лв. (31 декември 2021 г. – 290 хил.лв.), която е изискуема в срок до 1 година от датата на отчета, е представена в текущи вземания (виж т.).

Дългосрочните вземанията по гаранции по обществени поръчки са във връзка с договори за строителство и са с падеж 2024 г. – 2028 г.

7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31.дек.22 BGN'000	31.дек.21 BGN'000
Незавършено строителство	149	315
Материали	61	45
Продукция	19	24
Обезценка на продукция	(2)	(3)
Продукция нето	17	21
Стоки – строителни материали	16	16
Общо	243	397

Незавършено строителство по обекти:	31.дек.22 BGN'000	31.дек.21 BGN'000
Ремонт вила 1 в комплекс Тихия кът	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	125	121
Направа на асф. Настилка около хотел Амелия к.к. Албена	12	
Гаранционен ремонт укрепване на река Добричка	11	
Общо	149	315

Материалите включват:	31.дек.22 BGN'000	31.дек.21 BGN'000
Основни материали	40	23
Горива	9	5
Спомагателни материали	12	17
Общо	61	45

Готовата продукция включва:	31.дек.22 BGN'000	31.дек.21 BGN'000
Плочи	3	3
Бордюри	3	5
Тревобетон	6	6
Тръби	1	1
Колове	1	2
Други	3	4
Общо	17	21

Стоките включват:	31.дек.22	31.дек.21
	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
Други	3	3
Общо	16	16

Комисия от специалисти е извършила преглед на наличните стоково-материални запаси към 31 декември 2022 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 2022 година материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност (2021 г. – няма).

	2022	2021
	BGN'000	BGN'000
Обезценка на материали:		
Обезценка в началото на периода		2
Признати обезценки през периода		(2)
Обезценка на продукция:		-
Обезценка в началото на периода	3	3
Признати обезценки през периода	(1)	
Обезценка в края на периода	2	3

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

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2022 г.	31 декември 2021 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от клиенти	663	797
<i>Очаквани кредитни загуби</i>	(60)	(108)
Вземания от клиенти, нетно	603	689
Вземания по предоставени гаранции	485	299
<i>Очаквани кредитни загуби</i>	(316)	(162)
Вземания по предоставени гаранции, нетно	169	137
Предплатени разходи	19	27
Надвнесен корпоративен данък	8	
Вземания по предоставени аванси	3	
<i>Очаквани кредитни загуби</i>		
Вземания по предоставени аванси, нетно	3	0
Вземания по липси и начети	19	19
<i>Очаквани кредитни загуби</i>	(19)	(19)
Вземания по липси и начети, нетно	0	0
Вземания по съдебни спорове	5	5
<i>Очаквани кредитни загуби</i>	(5)	(5)
Вземания по съдебни спорове, нетно	0	0
Други вземания	8	33
Общо	813	886

Не се наблюдава значителна концентрация на кредитен риск при търговските вземания.
Изменението в размера на начислената обезценка на вземания може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	692	642
Коректив за очаквани кредитни загуби	27	95
Възстановяване на загуба от обезценка	(90)	(45)
Салдо към 31 декември	629	692

Към 31 декември 2022 г. Групата има вземания от клиенти по задържани гаранции във връзка с приключени договори за строителство в общ размер на 791 хил.лв. (31 декември 2021 г. 799 хил.лв.). В края на 2021 г. е сключено споразумение за разсрочване на част от вземанията по гаранции, като е договорено изплащане на вноски, последната от които е дължима до края на 2024 г. Нетекущата част от вземанията по гаранции към 31 декември 2022 г. е в размер на 345 хил.лв. (31 декември 2021 г. – 509 хил.лв.), а останалата част от вземанията от клиенти по гаранции в размер на 446 хил.лв. (31 декември 2021 г. – 290 хил.лв), която е изискуема в срок до 1 година от датата на отчета.

През годината са погасени вземания от продажби от свързани лица чрез прихващане на задължения по доставки в размер на 32 хил. лв.

През 2022 година входящият паричен поток от свързани лица през отчетния период е 719 хил. лв., в т.ч. 686 хил. лв. по вземания по продажби и 33 хил. лв. по вземания по гаранции.

През 2021 година 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.

Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Вземанията от свързани лица са оповестени в т. 28.

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31 декември 2022	31 декември 2021
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в брой, в т.ч:	3	9
- в лева	3	9
Парични средства в безсрочни депозити в т.ч.:	260	301
- в лева	260	301
Общо	263	310

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства. 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 Групата.

10. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Акционерен капитал

Вид акции	31 декември 2022			31 декември 2021		
	Брой акции	Стойност BGN'000	Номинал BGN	Брой акции	Стойност BGN'000	Номинал 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 2022		31 декември 2021	
	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%

11. РЕЗЕРВИ

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 01.01.2022	7	1615	68	1 648	3 338
Общо всеобхватен доход за годината			(4)		(4)
Резерви към 31.12.2022	7	1615	64	1 648	3 334

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ

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:

	31 декември 2022	31 декември 2021
	BGN'000	BGN'000
Нетекущи задължения по лизинг	171	223
Очаквана сума на лихвата над 1 г.	(6)	(8)
Текущи задължения по лизинг	54	56
Очаквана сума на лихвата до 1 г.	(4)	(4)
Сегашна стойност на задълженията по лизинг, в т.ч.:	215	266
- нетекущи	165	215
- текущи	50	51

Сключените от дружеството лизингови договори за наем на транспортни средства и машини са със срок 5 години. Вноските по договорите се плащат месечно като последната от тях е дължима през месец юли 2026 година.

Текущата част от задълженията по лизинг, подлежащи на плащане през 2022 година са представени в текущи пасиви.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на Групата за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2022 година при настъпване на пенсионна възраст. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две brutни заплати при пенсиониране, а ако е придобил при същия работодател или в същата група предприятия 10 години трудов стаж през последните 20 години, обезщетението е в размер на 6 brutни заплати към

момента на пенсиониране. За определяне на тези задължения Групата е направила актюерска оценка, като е ползвала услугите на сертифициран актюер.

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения в началото на периода	36	34
Разходи по текущ трудов стаж	8	7
Изплатени разходи през периода	(5)	-
Разходи признати в печалбата или загубата	39	41
Преоценки на задължение по планове с дефинирани доходи при пенсиониране признати в друг всеобхватен доход	4	(5)
Задължения в края на периода	43	36

Основните актюерски предположения, използвани при изчисленията, са следните:

	31 декември 2022	31 декември 2021
Дисконтов процент	1%	1%
Бъдещо увеличение на заплатите	2 %	2%
Средна възраст на пенсиониране – мъже	65	65
Средна възраст на пенсиониране – жени	65	65

Използваните демографски статистически предположения се основават на следното:

- процент на текучество на персонала на дружеството през последните няколко години;
- смъртност на населението на България през периода 2019 – 2021 г. съгласно данните на Националния статистически институт;
- статистически данни на Националния център за здравна информация относно нетрудоспособност на населението и преждевременно пенсиониране.

Анализ на чувствителността

Изчислението на задълженията по планове с дефинирани доходи се влияе от промените в актюерските преценки. В таблиците по-долу са представени ефектите върху задълженията в резултат на промяната на основните допускания.

17. Задължения за планове с дефинирани доходи при пенсиониране (продължение)

- **Дисконтов фактор +/- 0.25%**

	При дисконтов фактор 0.75 %	При дисконтов фактор 1.25 %
Настояща стойност на задължението в края на периода (31.12.2022) - хил.лв.	44	42
Изменения спрямо настоящата стойност на задължението в края на периода	2.20 %	(2.13) %

- **Допускане за ръст на заплати +/- 1%**

	При ръст на заплати 1 %	При ръст на заплати 3 %
Настояща стойност на задължението в края на периода (31.12.2022) - хил. лв.	39	47
Изменения спрямо настоящата стойност на задължението в края на периода	(8.12) %	9.06 %

- Допускане за очакваната продължителност на живота +/- 1 година

	При продължителност на живот -1 година	При продължителност на живот +1 година
Настояща стойност на задължението в края на периода (31.12.2022)- хил. лв.	42	44
Изменения спрямо настоящата стойност на задължението в края на периода	(1.94) %	1.72 %

- Допускане за процента на текучество на персонала +/- 1%

	При текучество -1 %	При текучество +1 %
Настояща стойност на задължението в края на периода (31.12.2022)- хил. лв.	46	39
Изменения спрямо настоящата стойност на задължението в края на периода	6.42 %	(8.28) %

14. ПРОВИЗИИ ЗА ГАРАНЦИОННИ РЕМОНТИ

Дружеството признава провизии за гаранционно поддържане по обекти, съгласно минималните гаранционни срокове, определени в Закона за устройство на територията и Наредбата на Министерство за регионалното развитие благоустройство. Провизиите са изчислени въз основа на най-добрата преценка на ръководството и са определени в размер на 0.50 % от реализираните приходи от продажба на строителни услуги по приключени през годината обекти. Движението на провизиите за гаранционно обслужване през 2021 г. и 2022 г. е както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Задължения за провизии в началото на периода	11	-
Начислени провизии за периода	15	11
Реинтегрирани провизии през периода	-	-
Използвани провизии през периода	-	-
Задължения за провизии в края на периода	26	11
Текуща част	11	11
Нетекуща част в края на периода	15	-

15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Задължения към доставчици	60	271
Задължения към доставчици по гаранции	84	106
Задължения към персонала, в т.ч. за неизползвани отпуски	99	96
Текуща част от договори за финансов лизинг	38	36
Получени аванси от клиенти	50	51
Задължения по получени заеми	61	224
Задължения по социалното осигуряване, в т.ч. върху неизползвани отпуски	57	57
Данък добавена стойност за внасяне	34	33
Задължения за корпоративен данък	8	7
	11	
		14

„ЕКОСТРОЙ“ АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2022 г.

Задължения за други данъци	9	9
Задължение за дивидент	8	8
Задължения към застрахователи	13	17
Задължения по провизирани разходи	77	30
Провизии за гаранционни ремонти	11	11
Други задължения	5	4
Общо	579	931

Начислените провизии за задължения през 2022 и 2021 година са във връзка със заведено гражданско дело срещу „Екострой“ АД от работник, който претендира дружеството да му заплати определена сума като обезщетение за неимуществени вреди, в следствие на трудова злополука. Делото е висящо. Очакваното бъдещо задължение на дружеството по иска е в размер до 77 хил. лв.

Задълженията към свързани лица са оповестени в т. 28.

16. Приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Приходи от строително - монтажни работи	4096	3806
Приходи от продажба на продукция	298	32
Приходи от наеми	67	66
Приходи от услуги със строителна механизация и автотранспорт	37	4
Приходи от други услуги (кантар)	11	8
Приходи от продажба на стоки	-	1
Общо	4509	3917

17. Други приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Приходи от правителствени дарения	63	162
Отписани задължения	27	107
Приходи от продажба на материали	16	8
Балансова стойност на продадените материали	(7)	(6)
Печалба от продажба на материали	9	2
Приходи от излишъци на материални запаси	-	1
Други	2	3
Общо	101	275

В състава на приходи от правителствени дарения през отчетния период са включени приходи от финансираня от държавата, съгласно РМС за компенсация на цената на електроенергията.

18. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за производство на асфалтови смеси	1,084	1,314
Разходи за строителни материали	947	522
Разходи за горива и смазочни материали	398	281
Разходи за електроенергия	138	52
Разходи за резервни части и консумативи	80	126
Разходи за работно облекло	10	6
Разходи за офис консумативи	3	1
Разходи за вода	3	4
Други разходи за материали	12	13
Общо	2,675	2,319

19. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за СМР, подизпълнители	293	522
Текущ ремонт	36	53
Транспортни услуги и услуги със строителна механизация	30	32
Застраховки	29	20
Фирмени сертификати, одит, оценки	12	4
Абонаментно поддържане	11	32
Винетни и тол такси	8	3
Съобщителни услуги	3	3
Наем оперативен лизинг	2	-
Разходи за консултантски и юридически услуги	3	7
Други	6	15
Общо	433	691

20. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за възнаграждения, в т.ч. <i>ключов управленски персонал</i>	916 34	838 32
Разходи за социално осигуряване	186	171
Начислени/(възстановени) провизии за неизползвани отпуски и осигуровки върху тях, нетно	36	41
Начисления за обезщетения след пенсиониране	8	7
Граждански договори	17	8
Общо	1,163	1,065

21. Други оперативни разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Начислени провизии за задължения	47	30
Местни данъци и такси	21	19
Начислени провизии за гаранционни ремонти	15	11
Липси и брак на материални запаси	7	10
Представителни и социални разходи	2	1
Командировки	1	3
Начислени /(възстановени) разходи за обезценка на вземания, нетно	(62)	52
Глоби държавни институции	-	4
Балансова стойност на продадените стоки	-	1
Други разходи	-	2
Общо	31	133

22. Финансови приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	341	4
Общо	341	4

23. Финансови (разходи)

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за лихви по договори за финансов лизинг	(4)	(3)
Банкови такси и комисионни	(1)	(1)
Обезценка на инвестиции	-	(10)
Общо	(5)	(14)

24. Данъчно облагане

24.1. Разходи за данъци

Разходът за данък, признат в печалбата или загубата, включва сумата на текущите разходи за данъци върху печалбата и отсрочените разходи за данъци върху печалбата, съгласно изискванията на МСС 12 *Данъци върху дохода*.

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Текущ (разход) за данък	(4)	22
Данъчен ефект от временни данъчни разлики	(28)	(5)
Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата	(32)	(17)

24.2. Ефективна данъчна ставка

Съпоставката между счетоводната печалба и разхода за данък, както и изчисленията за ефективния данъчен процент към 31 декември 2022 и 2021 година, са представени в следната таблица:

	31 декември 2022	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.
Счетоводна печалба/(загуба) преди облагане	325	149
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Икономия/(разход) по приложимата данъчна ставка	(32)	(15)
Нетен данъчен ефект от постоянни разлики		(2)
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	(32)	(17)

24.3. Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

Към края на представените отчетни периоди в резултат на прилагане на балансовия метод на задълженията Групата е отчела отсрочени данъци, които имат следния произход:

	Годината, завършваща на 31.12.2022	Годината, завършваща на 31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Отсрочени данъчни активи		
Данъчен ефект от дългосрочни доходи на персонала	(4)	(4)
Данъчен ефект от задължения за неизползвани отпуски и бонуси	(4)	(4)
Данъчен ефект от провизии за очаквани кредитни загуби	(63)	(69)
Данъчен ефект от провизии по гражданско дело	(8)	(3)
Данъчен ефект от провизии по строителни договори	(2)	(1)
Данъчен ефект от обезценка на материали	(1)	(1)
Данъчен ефект от данъчна загуба за пренасяне	(13)	(13)
Общо отсрочени данъчни активи	(95)	(96)
 Отсрочени данъчни пасиви		
Данъчен ефект върху превишението на счетоводна над данъчна балансова стойност на нетекущи активи	411	416
Данъчен ефект върху превишението на счетоводна над данъчна балансова стойност на инвестиционни имоти	73	39
Общо отсрочени данъчни пасиви	484	455
 Отсрочени данъчни пасиви, нетно	389	359

25. Доход/(загуба) на една акция

Доходът/(загубата) на една акция е изчислен като нетната печалба/(загуба) за отчетния период е разделена на средно-претегления брой на акциите за същия отчетен период. Емитираните акции, които са били частично платени се включват в изчислението само доколкото емитираните акции имат право на дивидент от момента на записването им.

	Годината, завършваща на 31.12.2022	Годината, завършваща на 31.12.2021
Печалба/ (загуба) за периода (хил. лв.)	293	132
Средно претеглен брой на акциите (хил. бройки)	65	65
Доход/(загуба) на една акция в лева	4.51	2.03

26. Дивиденди

Съгласно решение на общото събрание на акционерите на предприятието-майка през 2022 година не е изплащан дивидент (за 2021 година не е изплатен дивидент).

27. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на

Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Приложени е	31.дек.22 BGN '000	31.дек.21 BGN '000
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Нетекущи търговски и други вземания	6	140	140
Текущи търговски и други вземания	8	772	825
Пари и парични еквиваленти	9	263	301
		1175	1266
Финансови пасиви		31.дек.22 BGN '000	31.дек.21 BGN '000
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по лизинг	12	215	266
Търговски и други задължения	15	214	453
		429	719

Валутен риск

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

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

31 декември 2022	в BGN BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	1175	1175
	1175	1175

Финансови пасиви

Финансови пасиви оценявани по амортизирана стойност	429	429
	429	429

31 декември 2021

в BGN
BGN'000 **Общо**
BGN'000

Финансови активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност	1266	1266
	1266	1266

Финансови пасиви

Финансови пасиви оценявани по амортизирана стойност	719	719
	719	719

Ценови риск

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

Кредитен риск

Кредитният риск за Групата 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 Групата 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.

Групата 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 Групата няма значителна концентрация на кредитен риск.

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

	2022	2021
Финансови активи	BGN '000	BGN '000
Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	1175	1266
Общо финансови активи	1175	1266

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

	2022	2021
Финансови активи	BGN '000	BGN '000
- От страната	912	965
Общо финансови активи	912	965

Ликвиден риск

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

Лихвен риск

Рискът на лихвоносните парични потоци е рискът, че бъдещите парични потоци на финансов инструмент ще варира 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.

Лихвен анализ

31 декември 2022 г.	безлихвени BGN '000	с плаващ лихвен % BGN '000	с фиксиран лихвен % BGN '000	Общо BGN '000
Дългови инструменти по амортизирана стойност	1175			1175
Общо финансови активи	1175			1175
Финансови пасиви по амортизирана стойност	214	215		429
Общо финансови пасиви	214	215		429

31 декември 2021 г.	безлихвени BGN '000	с плаващ лихвен % BGN '000	с фиксиран лихвен % BGN '000	Общо BGN '000
Дългови инструменти по амортизирана стойност	1266			1266
Общо финансови активи	1266			1266
Финансови пасиви по амортизирана стойност	453	266		719
Общо финансови пасиви	453	266		719

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Групата цели да създава и поддържа възможности 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 нейния бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

В Групата текущо се наблюдава осигуреността и структурата на капитала. Характерно е, че тя финансира дейността си основно от собствените си генерирани печалби.

Групата контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като 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:

	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:		
Задължения към финансови институции	215	266
Парични средства и парични еквиваленти	263	310
Нетен дългов капитал	(48)	(44)
Общо собствен капитал	6190	5901

Общо капитал	6142	5857
Съотношение на задължнялост	(0,78%)	(0,75%)

28. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

Следните предприятия са свързани лица за Групата за 2022 и 2021 г:

Свързани лица	Вид на свързаност
Албена Холдинг АД	Крайно предприятие майка
Албена АД	Предприятие майка
Албена тур ЕАД	Под общ контрол
Приморско клуб ЕАД	Под общ контрол
Бялата лагуна АД	Под общ контрол
Визит България ЕООД, Румъния	Под общ контрол
Екоагро АД	Под общ контрол
Интерскай АД	Под общ контрол
Медицински център Медика Албена ЕАД	Под общ контрол
Перпетуум мобиле БГ АД	Под общ контрол
Тихия кът АД	Под общ контрол
Фламинго турс ООД, Германия	Под общ контрол
Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария	Под общ контрол
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД	Под общ контрол
Албена Автотранс АД	Под общ контрол
Алфа консулт 2000 ЕООД	Под общ контрол
Ахтопол ризорт ЕАД	Под общ контрол
Идис АД	Под общ контрол
Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД	Под общ контрол
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано Под общ контрол
Бряст Д АД	Асоциирано Под общ контрол

Извършените сделки по продажби на свързани лица и неуредените вземания към 31 декември 2022 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Вземане	Оборот	Вземане
		2022	2022	2021	2021
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Еко Агро АД	РСМР	50	80	11	24
Еко Агро АД	Гаранции	-	2	-	-
Албена АД	РСМР/услуги/материали	591	442	83	384
Бялата Лагуна ЕАД	РСМР/гаранции	56	664	37	721
Тихия кът АД	РСМР/гаранции	79	9	25	6
Албена Автотранс АД	РСМР	4	-	-	-
Бряст Д АД	РСМР	6	-	-	-
Перпетуум мобиле БГ АД	РСМР	-	-	8	-
Приморско клуб ЕАД	гаранции	-	23	-	33
Общо		791	1243	167	1188

Извършените сделки по покупки от свързани лица и неуредените задължения към 31 декември 2022 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот 2022	Задължение 2022	Оборот 2021	Задължение 2021
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Албена Тур ЕАД	Наем МПС	2	-	-	-
Албена Тур ЕАД	Паричен заем		57		57
Еко Агро АД	Услуга с трактор	3	-	2	-
Албена АД	Преф. Ел. ен./доставки	2	69		70
Интерскай АД	Аванс/други		12		12
Бялата Лагуна ЕАД	Аванс		1		1
Бряст Д АД	Получена услуга	9	-	-	-
Общо		16	139	2	140

По извършените през годината сделки със свързани лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

29. Възнаграждения на ключовия ръководен персонал

Начислените брутни възнаграждения на управителите и на други членове на ключовия ръководен персонал на дружеството през 2022 и 2021 г. възлизат съответно на 34 хил. лв. и 31 хил. лв. и представляват краткосрочни доходи на персонала.

30. Други оповестявания

В края на февруари през предходната 2022 г. започна военен конфликт между Русия и Украйна. Вследствие на това, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки биха могли да доведат до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна косвено може да окаже неблагоприятно влияние върху дейността на дружеството в следващи отчетни периоди. Неговото ръководство текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последици от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА на „Екострой“ АД за 2022 година

I. ПРАВЕН СТАТУТ

Описание на дейността

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

Структура на капитала

Основни акционери на Дружеството към 31.12.2022 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

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

Предприятие	страна	Процент на участие
Актив СИП ЕООД	България	100%

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

„Актив СИП“ ЕООД е учредено през 2000 г., с предмет на дейност – производство и търговия със строителни смеси, бетонови изделия, бои, грундове, латекс, отдаване под наем на производствено оборудване и др. Регистрирания капитал на групата е 10 хиляди лв., разпределени в 100 дяла по 100 лв. всеки.

Дейността на Групата през 2022 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

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

Към 31.12.2022 г. Съветът на директорите е в следния състав:

- Недялка Петрова Великова - Председател
- Здравка Тодорова Иванова - член
- Кристина Венциславова Богданова – член до 15.03.2022 г.

- Светослав Пенчев Андонов – член от 15.03.2022 г.

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.

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

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

През 2022 година "Екострой" АД не е придобивало собствени акции чрез обратно изкупуване.

- През изминалата 2022 година членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка са получили възнаграждения в размер на обща стойност 3 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 „Еко Агро“ АД до 15.03.2022 г.

- Светослав Пенчев Андонов е управител на „Водоснабдяване и канализация Черно море“ ЕООД и съдружник в „Симертекс“ ООД.

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

Преглед на дейността, развитие и резултати от дейността на дружеството

1. ПРИХОДИ

През финансовата 2022 година са отчетени приходи общо в размер на 4610 хил. лева. Те са с 414 хил. лв. или с 9.87% повече спрямо предходната 2021 година.

Приходите на дружеството за 2022 г. са както следва:

Приходи	2022 година	2021 година	Изменение
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от дейността	4509	3921	588
Други доходи	101	275	(174)
Общо приходи от дейността:	4610	4196	414

Приходите от дейността включват:

	2022 година		2021 година		Изменение	
	хил. лв.	отн. дял %	хил. лв.	отн. дял %	хил. лв.	отн. дял %
Приходи от строително монтажни работи	4096	90.84%	3806	97.17%	290	(6.33%)
Приходи от продажба на продукция	298	6.61%	32	0.82%	266	5.79%
Приходи от продажба на стоки			1	0.03%	(1)	(0.03%)
Приходи от услуги със строителна механизация и автотранспорт	37	0.82%	4	0.10%	33	0.72%
Приходи от наеми	67	1.49%	66	1.68%	1	(0.19%)
Приходи от други услуги (кантар)	11	0.24%	8	0.20%	3	0.04%
Общо приходи по договори с клиенти	4509	100.00%	3917	100.00%	592	

Приходи от дейността през 2022 са повече с 592 хил. лв. спрямо предходната година.
Най-голям относителен дял в приходите от дейността заемат приходите от строително-монтажни работи, които са основна дейност на Групата и се осъществяват целогодишно. Следват приходите от продажба на продукция и приходите от наем.

В приходите от строително-монтажни работи /СМР/ 16% представляват приходи от ремонти и 84% приходи от ремонт на асфалтови настилки и асфалтополагане. (2021 г. съотношението е 6%:94%). Приходите от СМР през 2022 година са в размер на 4096 хил. лева, с 290 хил. лева повече спрямо предходния отчетен период и са реализирани както следва:

Клиент	2022 година		2021 година	
	Приход	Относителен дял в %	Приход	Относителен дял в %
дружества от група Албена АД	771	18.82	152	3.99
дружества извън група Албена АД	3325	81.18	3654	96.01
Общо:	4096	100	3806	100

Обектите, които не са приключили към края на 2022 г. и са представени като незавършено производство, са както следва:

Ремонт Вила 1 в комплекс „Балчик гардънс“	1 хил. лв.
Направа асф. настилка около х-л Амелия, к.к. Албена	12 хил. лв.
Гаранционен ремонт укрепване на р. Добричка	11 хил. лв.
СМР административна сграда РДГП Бургас	125 хил. лв.
Общо	149 хил. лв.

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

	2022 година		2021 година		Изменение	
	хил. лв.	отн. дял %	хил. лв.	отн. дял %	хил. лв.	отн. дял %
Печалба от продажба на материали	9	8.91%	2	0.73%	7	8.18%
Приходи от излишъци на материални запаси	-		1	0.36%	(1)	(0.55%)
Отписани задължения	27	26.73%	107	38.91%	(80)	(12.18%)
Приходи от финансираня	63	62.38%	162	58.91%	(99)	(26.14%)
Други	2	1.98%	3	1.09%	(1)	0.34%
Общо	101	100.00%	275	100.00%	(174)	

Другите приходи от дейността за 2022 година са намалели, със 174 хил. лв. спрямо тези за 2021 година. Приходите от финансиране включват: компенсации по проект „Заетост за теб“ в размер на 1 хил.лв.

- компенсации по програма за компенсиране на небитови крайни клиенти по реда на РМС 739/26.10.2021 г. – 62 хил. лв.

От общо реализираните приходи на Групата 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 4612 хил. лева, които са с 587 хил. лева или 14.58% повече спрямо предходната 2021 година.

Разходи	2022 година			2021 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	2675	57.89%	58.04	2319	57.34%	55.27	356	0.54%
Разходи за външни услуги	432	9.35%	9.35	691	17.09%	16.47	(259)	-7.74%
Разходи за персонала	1163	25.17%	25.23	1065	26.34%	25.38	98	-1.17%
Разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения	147	3.18%	3.19	146	3.61%	3.48	1	-0.43%
Други разходи	35	0.76%	0.76	115	2.84%	2.74	(80)	-2.09%
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	169	3.66%	3.67	(292)	-7.22%	-6.96	461	10.88%
Общо разходи:	4621	100.00%	100.26	4044	100.00%	96.38	577	

Разходите за материали са с 356 хил. лева повече спрямо предходната година, при ръст в приходите от строително монтажни работи с 290 хил. лв. Относителният им дял в структурата на разходите е 57,89% и спрямо 2021 година се е увеличил с 0,55%. На 100 лева от общите приходи разходите за материали спрямо 2021 година са се увеличили.

Разходите за външни услуги за 2022 г. са с 62,52%, или с 259 хил. лева по-малко спрямо предходната година. Относителният им дял в структурата на разходите е 9,35%, спрямо 2021 година се е намалил със 7,74%. През 2022 година най-голям дял имат разходите за услуги от подизпълнители 65%. На 100 лева от общите приходи, разходите за външни услуги спрямо 2021 г. са намалели.

Разходите за амортизации са с 0,68%, или с 1 хил. лева повече, като относителният им дял в разходите по функционално предназначение се променя от 3,61% през 2021 г. на 3,18% през 2022 г. На 100 лева от общите приходи разходите за амортизации спрямо 2021 г. са намалели.

Разходите за персонала за 2022 г. са с 9,20% или с 98 хил. лева повече спрямо предходната година. Относителният им дял в сумата на разходите за 2022 г. е 25,17%, спрямо 2021 година се е намалил с 1,17%. На 100 лева от общите приходи разходите за персонал спрямо 2021 г. са намалели.

Средносписъчният състав на Групата за 2022 г. е 53 души, а средномесечната работна заплата е 1367 лева. Средносписъчният състав на Групата за 2021 г. е 54 души, а средномесечната работна заплата за 2021 г. е 1231 лева.

Финансовите разходи са в размер на 5 хил. лева и включват 4 хил. лева лихви по договори за финансов лизинг и 1 хил. лева банкови такси.

3. ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

Финансовият резултат от дейността на Група “Екострой” АД за 2022 г. преди облагане с данъци е печалба в размер на 325 хил. лева., а печалбата за годината е 293 хил. лева. През 2021 година е отчетена печалба преди облагане с данъци в размер на 149 хил. лева и печалба за годината 132 хил. лева.

№	ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ В ХИЛ.ЛВ	2022	2021
1	Приходи от продажби	4508	3917
	Продукция	4393	3838
	Стоки		1
	Услуги	115	78
2	Други приходи	101	279
3	ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	4609	4196
4	ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	4620	4044
5	ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ)	336	-3
6	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	325	149
7	РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ	-32	-17
8	ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ СЛЕД ОБЛАГАНЕ С Д-ЦИ	293	132
9	СУМА НА АКТИВИТЕ	7381	7442
10	СОБСТВЕН КАПИТАЛ	6190	5901
11	ПАСИВИ (ДЪЛГОСРОЧНИ И КРАТКОСРОЧНИ)	1191	1541
12	РЕНТАБИЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА	0.071	0.036
13	ЧИСТА РЕНТАБИЛНОСТ	0.064	0.031
14	РЕНТАБИЛНОСТ НА РАЗХОДИТЕ	1.711	1.711

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 2022 година са направени инвестиции на стойност 11 хил. лв., в т.ч. 11 хил. лв. собствени средства, които включват:

- Ремонт на двигател на лек автомобил Хюндай Атос, на стойност 1 хил. лв.;
- Изграждане и монтиране на електрическа нагревателна система за битум на стойност 7 хил. лв.;
- Перфоратор SDS-MAX 1100 W на стойност 1 хил. лв.
- Покупка на лек автомобил Фолксваген Поло на стойност 1 хил. лв.

През годината са започнали дейности по инвестиционен проект – изграждане на Фотоволтаични електроцентрали в база Калиакра и в Асфалтова база с натрупани разходи към 31.12.2022 г. 1 хил. лв

III. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и 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 Групата. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от Групата, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

Валутен риск

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

Ценови риск

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

Кредитен риск

Кредитният риск за Групата 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 Групата 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. Групата работи единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Нейната 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 Групата няма значителна концентрация на кредитен риск.

Ликвиден риск

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

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 Групата лихвоносните активи представляват предоставените заеми, които са с фиксиран лихвен процент. Привлечените средства на Групата са под формата на договори за лизинг, една част са с плаващ лихвен процент, останалите – с фиксиран лихвен процент.

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

Управление на капиталовия риск

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

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

Групата контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като 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 приспаднат 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:

	2022	2021
	BGN'000	BGN'000
Общо дългов капитал в т.ч.:		
Задължения към финансови институции	215	266
Парични средства и парични еквиваленти	<u>263</u>	<u>310</u>
Нетен дългов капитал	(48)	(44)
 Общо собствен капитал	 <u>6190</u>	 <u>5901</u>
Общо капитал	<u>6142</u>	<u>5857</u>
Съотношение на задлъжнялост %	(0.78)	(0.75)

ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ

Група “Екострой” АД гарантира спазването на техническите стандарти на услугите и продуктите си посредством ежедневно планиране, документиране и контрол на всички процеси. 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 ЕКОНОМІК 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;
- модернизирани и степен на обновяване на материалната базата;

ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

В края на февруари през предходната 2022 г. започна военен конфликт между Русия и Украйна. Вследствие на това, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки биха могли да доведат до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна косвено може да окаже неблагоприятно влияние върху дейността на Групата в следващи отчетни периоди. Ръководството текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последици от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност на Групата. В допълнение ръководството счита, че военния конфликт не би следвало да има значим ефект върху приходите на Групата, тъй като клиенти 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 е изготвен финансовият отчет, изискващи корекция или оповестявания.

24.04.2023 г.

Прокурист:
Мирела Калинкова Стоянова