

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

НА ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД

към 31 декември 2017 г.

	Прило- жения	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	94 935	103 380
Инвестиции в дъщерни предприятия	4	18	18
Инвестиции на разположение за продажба	5	1 580	1 580
Отсрочени данъчни активи	21	65	65
Търговски и други вземания	6	119	103
Общо нетекущи активи		96 717	105 146
Текущи активи			
Материални запаси	7	2 301	2 414
Търговски и други вземания	6	6 049	5 958
Парични средства и парични еквиваленти	8	185	177
Общо текущи активи		8 535	8 549
ОБЩО АКТИВИ		105 252	113 695
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	1.1	176 173	176 173
Неизвършена непарична вноска	1.1	(1 525)	(1 525)
Общи резерви		11 197	11 203
Натрупана печалба (загуба)		(113 288)	(101 028)
Общо собствен капитал		72 557	84 823
Нетекущи пасиви			
Провизии по задължения	10	263	274
Общо нетекущи пасиви		263	274
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	9	12 054	9 823
Задължения, свързани с персонала	11	4 683	4 542
Данъчни задължения	12	15 493	14 031
Разсрочен доход от финансиране	2.19	202	202
Общо текущи пасиви		32 432	28 598
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		105 252	113 695

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 466 представляват неразделна част от финансовия отчет.

15 март 2018 г.

Съставител:

Атанас Ценов

Ръководител:

Петко Петков

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Стефка Илиева

Заверил съгласно доклад на независимия одитор

"Дружество за одит и консултации" ООД

София

Reg. № 037

Управител:

Стефка Илиева

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
на ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД
за годината, приключваща на 31 декември 2017г.

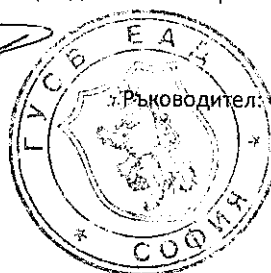
	Приложения	2017 BGN'000	2016 BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	13	3 673	4 885
Други доходи / загуби	14	(4 929)	1 987
		(1 256)	6 872
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	15	(1 701)	(1 291)
Разходи за външни услуги	16	(1 337)	(1 525)
Разходи за амортизации	3	(1 399)	(1 509)
Разходи за персонала	17	(2 699)	(2 338)
Други оперативни разходи	18	(3 674)	(6 106)
Промени в салдата на продукцията и незавършено производство		(81)	(3 103)
Оперативни разходи общо		(10 891)	(15 872)
Резултат от оперативна дейност		(12 147)	(9 000)
Финансови разходи	19	(113)	(23)
Нетна печалба/загуба за годината		(12 260)	(9 023)
Общ всеобхватен доход за годината		(12 260)	(9 023)

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 466 представляват неразделна част от финансовия отчет.

15 март 2018 г.

Съставител:

Атанас Ценов



Ръководител:

Петко Петков

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Стефка Илиева

Заверил съгласно доклад на независимия одитор

"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител:

Стефка Илиева



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД
за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

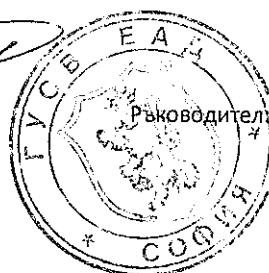
	Основен капитал	Невнесена непарична вноска	Общи резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 01.01.2016 г.	176 173	(1 525)	11 203	(91 818)	94 033
Общ всеобхватен доход за периода				(9 023)	(9 023)
Салдо към 31.12.2016 г.	176 173	(1 525)	11 203	(100 841)	85 010
Начислени задължения по планове за дефинирани доходи				(187)	(187)
Салдо към 01.01.2017 г.	176 173	(1 525)	11 203	(101 028)	84 823
Изменения в увеличение	6				6
Изменения в намаление	(6)		(6)		(12)
Общ всеобхватен доход за периода				(12 260)	(12 260)
Салдо към 31.12.2017 г.	176 173	(1 525)	11 197	(113 288)	72 557

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 46 представляват неразделна част от финансовия отчет.

15 март 2018 г.

Съставител:

Атанас Ценов



Петко Петков

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

Стефка Илиева

Заверил съгласно доклад на независимия одитор

„Дружество за одит и консултации“ ООД

Управител:

Стефка Илиева



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

на ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

Приложения	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от контрагенти	2 313	3 014
Плащания на доставчици	(950)	(1 431)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(1 342)	(1 552)
Платени данъци, без данъци върху печалбата	(12)	(27)
Други постъпления/плащания, нето	(1)	
Нетен паричен поток от оперативна дейност	8	4
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения		6
Плащания за покупка на имоти, машини, съоръжения		(2)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		4
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти	8	8
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	177	169
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	185	177

Приложенията, посочени от страница 7 до страница 466 представляват неразделна част от финансовия отчет.

15 март 2018 г.

Съставител:

Атанас Пенев

Ръководител

Петко Петков

Регистриран одитор,
отговорен за одита:

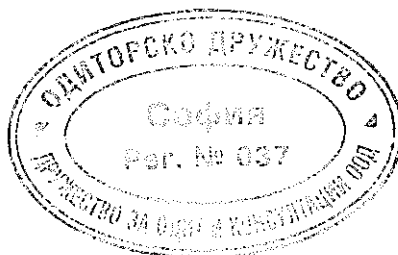
Стефка Илиева

Заверил съгласно доклад на независимия одитор

"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител:

Стефка Илиева



ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА

1. Обща информация

ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД е еднолично акционерно дружество, създадено с държавно имущество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 201906947. Седалище и адрес на управление:

гр. София 1797

район Изгрев

ул. „Лъчезар Станчев“ No 13, ет. 7

1.1. Собственост и управление

Дружеството е правопреемник на преобразуваното **Държавно предприятие СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ**, юридическо лице, образувано по реда на чл. 62, ал. 3 от Търговския закон, на основание Закона за преобразуване на Строителни войски, Войските на Министерството на транспорта и Войските на Комитета по пощи и далекосъобщения в държавни предприятия (обн. в ДВ, бр. 57, 2000 г.), разпореждане № 11 от 31.08.2000 г. на Министерски съвет и Заповеди № РД-02-14-1641 от 01.09.2000 г. и РД-02-14-1642 от 01.09.2000 г. на Министъра на Регионалното развитие и благоустройството. ДП СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ е правопреемник на активите и пасивите на преобразуваното Главно управление на Строителните войски.

Едноличен собственик на капитала на **ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД** е държавата, представлявана от Министъра на регионалното развитие и благоустройството. Капиталът е разпределен в 176 173 000 обикновени поименни акции с право на глас, всяка от тях с номинална стойност от 1 лев, определен в съответствие с чл.92, ал.1 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост.

Основният капитал на дружеството на стойност 176 173 хил. лв. е формиран от непарични вноски, представляващи правото на собственост върху движимо и недвижимо имущество – частна държавна собственост. Тринадесет недвижими имота на обща стойност 1 525 хил. лв. са включени в непаричната вноска, без да са собственост на преобразуващото се дружество, съответно на апортиращия. Невнесените имоти в размер на 1 525 хил. лв. са посочени в отчета за финансовото състояние като неизвършена непарична вноска в собствения капитал.

До 09.03.2017 г. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Лазар Георгиев Шахпазов - председател
- Емил Иванов Каменов – член
- Петко Георгиев Петков – изпълнителен член

До тази дата Дружеството се представлява от изпълнителния директор – Петко Петков и прокуриста – Лиляна Панковска.

На 09.03.2017 г. е вписан нов Устав в Търговския регистър. Съветът на директорите става от четирима членове:

- Лазар Георгиев Шахпазов - председател

- Емил Иванов Каменов - член
- Петко Георгиев Петков – изпълнителен член
- Орфей Цветков Малчев - член

До тази дата Дружеството се представлява от изпълнителния директор – Петко Петков и прокуриста – Лиляна Панковска.

На 07.09.2017 г. е вписан нов Устав в Търговския регистър, в състав:

- Павлина Николова Манчева - председател
- Емил Иванов Каменов - член
- Петко Георгиев Петков – изпълнителен член

Дружеството се представлява от изпълнителния директор – Петко Петков.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 28.03 2018г.

Към 31.12.2017 г. в дружеството са назначени 183 служители и работници (към 31.12.2016 г. – 200 служители и работници).

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е: проектантска, строителна, ремонтна и предприемаческа дейност; производство и търговия със строителни материали, конструкции и съоръжения; отдаване под наем на недвижимо и движимо имущество и други.

В предприятието са обособени следните райони: София, Пловдив, Варна, Стара Загора, Плевен, Враца.

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне финансовия отчет

Финансовият отчет на ГУСВ ЕАД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база „Международни счетоводни стандарти“ (МСС), приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т. 8 от Допълнителните разпоредби на този закон.

(а) Нови и изменени стандарти

По – долу са изброени стандартите и измененията, които са издадени и ефективно са в сила за периоди започващи на или след 1 януари 2017 година.

- МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г.). Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията предоставяна на ползвателите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството. Промяната изисква допълнителни оповестявания да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (i) промени от финансова дейност, (ii) промени от получаването или загубата на контрол над

дъщерни дружества, (iii) ефекти от курсови разлики, (iv) промени в справедливите стойности, и (v) други промени. Изискванията за оповестяванията на промените в пасивите произлизащи от финансова дейност е необходимо да се представят отделно от промените при всички останали активи и пасиви. Дружеството се е съобразило с допълненията на този стандарт и е представило равнение на начални и крайни салда на задълженията, възникващи от финансови дейности и промените в тях, включително на промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени.

- *МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г.)*
- признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби. Тази промяна уточнява следното:
1) нереализираните загуби на дългови инструменти оценявани по справедлива стойност и за данъчни цели - по цена на придобиване, водят до възникването на намаляеми временни разлики; 2) предположенията за бъдещи данъчни печалби не следва да включват ефекти от намаления в резултат на намаляеми временни разлики; 3) ако според данъчното законодателство има ограничения за усвояването на данъчни загуби, прегледа и оценката на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите отсрочени данъчни активи от същия вид. Измененията в стандарта не оказват съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството.

(б) Нови и изменени стандарти, одобрени за прилагане от ЕК и които не са приложени на по-ранна при изготвянето на този финансов отчет.

- *МСФО 9 Финансови инструменти, в сила от 1 януари 2018г. и произтичащи от това изменения на МСС 1, 2, 8, 10, 12, 20, 21, 23, 28, 32, 33, 36, 37 и 39, МСФО 1, 2, 3, 4, 5, 7 и 13, Разяснения 2, 5, 10, 12, 16 и 19 на КРМСФО и Разяснение 27 на ПКР.* Този стандарт заменя МСС 39 и отменя Разяснение 9 на КРМСФО, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Моделът на обезценка в МСФО 9 заменя модела на „възникналата загуба“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка.

Дружеството очаква МСФО 9 да има значим ефект върху финансовите отчети. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на дружеството се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на дружеството и видовете финансови инструменти, с които то разполага. На база на бизнес модела на дружеството за управление на финансовите активи и характеристиките на произтичащите договорни парични потоци, ръководството е приело да класифицира финансовите активи основно в категорията „Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност“. Дружеството е възприело следния подход за класификация на финансовите активи при преминаване от категории на МСС 39 към категории на МСФО 9:

Категории по МСС 39	Категории по МСФО 9
Кредити и вземания	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност в т.ч.
	Парични средства
	Вземания по продажби
	Активи по договори с клиенти
	Предоставени заеми
Инвестиции, държани до падеж	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата
Финансови активи на разположение за продажба	Капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби, ръководството е възприело следните подходи:

- Вземания по продажби, вземания по лизинг и активи по договори с клиенти – опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“, чрез използване на матрица на провизиите.
- Предоставени заеми – общ(тристепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка. Етапът определя съответните изисквания за обезценка.

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

	към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.	
--	---	--

Дружеството е възприело да представи ефектите от оценяването на финансовите активи при първоначалното прилагане на МСФО 9 като корекция в началното салдо на неразпределената печалба. Всяка разлика между предишната балансова стойност и балансовата стойност към 01.01.2018 год. ще бъде призната в началното салдо на неразпределената печалба (или в друг компонент на собствения капитал, както е уместно) към 01.01.2018 год.

Дружеството все още не е финализирило методологиите за обезценка в условията на МСФО 9, но счита, че от прилагането на модела на очакваните кредитни загуби е възможно загубите от обезценка да се увеличат и да станат по - волатилни.

- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти, в сила от 01 януари 2018г.и произтичащи от това изменения на МСФО 1, 3 и 4, МСС 1, 2, 12, 16, 32, 34, 36, 37, 38, 39 и 40, Разяснение 12 на КРМСФО и Разяснения 27 и 32 на ПКР . Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11, Разяснения 13, 15 и 18 на КРМСФО и Разяснение 31 на ПКР. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - разграничаване от останалите поети ангажменти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът

допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди;

Дружеството е извършило първоначална оценка на ефекта на МСФО 15 върху неговите финансови отчети. Ръководството не очаква, че новият Стандарт, при първоначалното прилагане, ще има значителен ефект върху тях. Моментът на признаване и оценяването на приходите на дружеството не се очаква да се променят съществено в условията на МСФО 15, поради характера на дейността на дружеството и видовете приходи, които то генерира.

- *МСФО 16 Лизинг*(в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт свързан с лизингите - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингите при лизингополучателите -за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължението по тези договори. Това е и съществена промяна в отчетната практика. При лизингодателя не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт – като оперативни и финансови. Ранното приемане е разрешено за дружества, които прилагат МСФО 15 Приходи по договори с клиенти на или преди датата на първоначално прилагане на МСФО 16. Дружеството е започнало първоначална оценка на потенциалния ефект върху неговите финансови отчети. Ръководството не очаква МСФО 16 да има съществен ефект върху докладваните активи и пасиви.

(в) Други изменения

Следните промени не се очаква да имат съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството:

- Класификация и оценяване на трансакции, свързани с плащания на база на акции (Промени в МСФО 2, в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК). Тези пояснения уточняват следното: (а) третирането на условията, свързани с придобиване на безусловни права при оценката и отчитането на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; (б) подход за класификация на споразуменията за плащане на базата на акции с елементи на нетен сетълмент за целите на удържане на личен данък на лицата от самото предприятие (под формата на инструменти на собствения капитал) – въвеждане на изключение от общото правило за постигане на практическо улеснение тези трансакции да се класифицират, така както щяха да се отчетат без опцията за нетен сетълмент; и (в) ново правило за отчитане при модификации на условията на трансакции за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал;
- Изменения в МСФО 4 Застрахователни договори(в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна е свързана с необходимостта от синхронизиране на отчитането при компании, които издават застрахователни договори, които попадат и в обхвата на МСФО 9, като представя два подхода за

отчитането на приходи или разходи при определени финансови активи – подход на наслагване и подход на отсрочване.

- Изменения в МСС 40 Трансфер на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер към и от категория „инвестиционни имоти“. Още по-специално, когато обектът на трансфер са сгради в строеж при смяна на употребата им. Такива трансфери са възможни и позволени, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти – тогава се приема, че са налице доказателства за смяната на употребата им.
- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансово плащане (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е прието от ЕК). Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби) и те се третират за немонетарни. При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на транзакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на транзакцията се определя за всяко отделно плащане.
- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) обхватът и изискванията към оповестяването по МСФО 12 са валидни и за дружества, класифицирани по реда МСФО като държани за продажба, за разпределение или като преустановени дейности; б) отменяне на някои изключения за прилагане на МСФО 1; и в) изборът на фондове за рисков капитал или други подобни предприятия относно оценката на техните участия в асоциирани или съвместни дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата, който избор може да бъде правен на база индивидуална инвестиция, при първоначалното й признаване (МСС 28);

Финансовият отчет е изготвен на база историческата цена, като за придобитите имоти, машини и съоръжения до 01.01.2004 г. – датата на преминаване към МСФО, тя е модифицирана до справедливата им стойност, определена от лицензиран оценител към тази дата и приета за заместител (аналог) на цената на придобиване (себестойност). Допълнително при преобразуването на ДП „Строителство и възстановяване“ в „Главно управление строителство и възстановяване“ ЕАД, активите са оценени по данъчната им оценка, завишена с коефициент 1.4, която е приета за заместител на цената на придобиване, на основание чл.92, ал.1 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост.

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

посочено друго.

Отчетният период обхваща една календарна година – от 01 януари до 31 декември.

Текущ отчетен период – 2017 г., предходен отчетен период – 2016 г.

Настоящият отчет е индивидуален финансов отчет за предприятието.

Предприятието е възприело да изготвя и представя един Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Консолидиран финансов отчет

Предприятието е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2017 г., съгласно МСФО, в който отчет ще е включен и настоящият индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 15 май 2018 г. от Съвета на директорите на предприятието, след която дата, отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

2.2. Действащо предприятие

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

Финансовият отчет е изготвен на принципа – предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще.

Към 31.12.2017 г. натрупаната загуба е в размер на 113 288 хил. лв. (към 31.12.2016 г. – 101 028 хил. лв.). Отчетената през 2017 г. загуба е в размер на 12 260 хил. лв. (за 2016 г. – 9 023 хил. лв.). Текущите задължения на дружеството превишават текущите му активи с 23 897 хил. лв. (към 31.12.2016 г. – 20 049 хил. лв.). Предприятието има значителни просрочени задължения към персонал и доставчици, както и значителни просрочени данъчни и осигурителни задължения. Дружеството е със запорирани банкови сметки и върху активи от имоти, машини и съоръжения с отчетна стойност към 31 декември 2017 г. 98 500 хил. лв. са наложени възбрани, запори, тежести и други ограничения. В периода 2012 г.-2017 г. са образувани общо 284 изпълнителни дела от частни съдебни изпълнители срещу дружеството. В дружеството постоянно се получават съобщения за извършвани действия от частни съдебни изпълнители на територията на цялата страна за удовлетворяване на различни кредитори на дружеството. Частните съдебни изпълнители предприемат действия по принудително изпълнение, като извършват описи на недвижими имоти, собственост на дружеството и обявяват публични продани, в резултат на които се възлагат имоти на различни кредитори, като стойностите, по които се възлагат тези имоти са под балансовата им стойност.

Образуваното дело за обявяване на дружеството в несъстоятелност т.д. № 6789/2013 г. на СГС по искане на

първоначалния кредитор „Стройгруп-С“ ООД, впоследствие заличен от съда, е насрочено за 15.05.2018 г. На 11.11.2016 год. КТБ/н/ се присъединява към останалите кредитори на дружеството, а впоследствие и НАП, „Иком сървисиз“ е „Баумаш-70“ „. Към датата на изготвяне на отчета съдът не се е произнесъл окончателно по хода на делото за несъстоятелност и следващото заседание е насрочено на 15.05.2018 г.. Тези обстоятелства са индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация, в която се наблюдават спад в рентабилността и нарушена ликвидност, се преодолява чрез оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на предприятието. Освен актуализиране на бизнес модела и приемане на подходяща стратегия за функциониране в променяща се среда, предприятието се стреми да прилага режим на намаляване на разходите си и политика на по-бърза и ефективна адаптация към променящия се пазар. Успоредно с процеса на оптимизиране на дейността на дружеството, продължава политиката по централизирането на административни и търговски дейности, с цел намаляване разходите за персонал по дублиращи се функции, договаряне на по-изгодни цени на материали, увеличаване на ефективността на наличните ресурси и техника, и оптимизиране на строителната дейност за навременно изпълнение на проектите.

Във връзка с оценката на ръководството, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще е и обстоятелството, че предприятието притежава значителни недвижими имоти, които се очаква да бъдат реализирани чрез продажба, което ще обезпечи удовлетворяване на кредиторите и неговите ликвидни нужди, и ще осигури нормалното му функциониране през следващите периоди. Балансовата стойност на недвижимите имоти на дружеството към 31.12.2017 г. е 94 400 хил. лв. Общата стойност на текущите задължения към 31.12.2017 г. е 32 432 хил. лв. Наред с това усилията на Ръководството ще са насочени към сключване на нови договори и успешно изпълнение на съществуващи ангажменти, като очакваният размер на приходите от строителна дейност през 2018 г. е 4 851 хил. лв. От началото на 2018 г. са сключени нови договори за строителна дейност за 92 хил. лв. Също така предприятието е наемодател по дългосрочни наемни договори, които също обезпечават минимален запас от ликвидни средства. Ръководството на Дружеството продължава да следва политика за удовлетворяване на кредиторите чрез прехвърляне на имуществени права. Допълнително предвижда продажба на неоперативни активи и отдаване под наем на активи, неизползвани в дейността. Предприети са действия по предоговаряне и разсрочване на задълженията. Чрез публична продан по изпълнителни дела на Частни съдебни изпълнители се погасяват данъчни задължения и задължения по трудови договори от минали години. Принципатът е утвърдил оздравителна програма за дейността на дружеството, която преразглежда ежегодно. Програмата включва както краткосрочни мерки до края на 2018 година, така и дългосрочни до края на 2020 година.

Допълнително ръководството е взело под внимание обстоятелството, че чистата стойност на имуществото на дружеството е под размера на вписания основен капитал и че, съгласно чл. 252, ал.1, т. 5 от Търговския закон, когато чистата стойност на имуществото на дружеството спадне под размера на вписания капитал, ако в срок от една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване, регистрацията на дружеството може да бъде прекратена от съда. Ръководството счита, че законът не е нарушен, тъй като той предоставя преценка на съда срещу кои неизправни дружества да предяви иск, а не постановява екс

леге прекратяването на всички такива дружества. Наред с това основен принцип в търговското право е съхраняването на икономическото съществуване и търговската дейност, в това число продължаването дейността на дружеството, ако временно проявите се пречки за това са отпаднали. От тук следва да се приеме, че визирият едногодишен срок, както и санкцията, която се свързва с пропускането му, са предвидени единствено и само да мобилизират търговските дружества да изпълнят в един разумен, достатъчно дълъг законово определен срок изискванията относно капитала, а не тяхното самоцелно прекратяване.

2.3. Сравнителни данни и преизчисления

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

- то прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и
- прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Задължения към персонала по планове за дефинирани доходи

През 2017 година дружеството извършва за първи път оценка на дългосрочните доходи на персонала за обещетения при пенсиониране с помощта на сертифициран актюер Независимият оценител е изготвил оценка на задължението към 31.12.2016 год. за 187 хил.лв. и към 31.12. 2017 год. за 178 хил.лв. и сумите са отчетени като провизии за задължения в съответните периоди. Сравнителната информация е преизчислена в увеличение на провизиите и намаление/увеличение на неразпределената печалба/загуба от минали периоди със 187 хил.лв., като ръководството е преценило, поради несъществената стойност да не изготвя и представя отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период.

Сравнителните данни в отчета за паричните потоци са преизчислени, за да се елиминират сумите, получени и платени от/на трети лица от името и за сметка на дружеството.

2.4. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на предприятието е български лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1: DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

Операции с чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по курс на деня на БНБ към 31 декември. Курсови разлики, възникнали при тези операции, се отчитат в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Нетните разлики от промяна на валутните курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход когато възникнат и се представят нетно към „други доходи/загуби от дейността“. Курсовите разлики от валутни заеми се включват във финансовите приходи и разходи.

2.5. Приблизителни счетоводни оценки

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

Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

2.5.1. Обезценки на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на една година, се третираат като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще. През 2017 г. са отчетени разходи за обезценка в размер на 1 хил.лв. (за 2016 г. – 97хил.лв).

2.5.2. Обезценка на имоти, машини и съоръжения

Към датата на всеки отчет ръководството на предприятието организира преглед за обезценка на имотите, машините и съоръженията. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.5.3. Обезценка на инвестиции на разположение за продажби

Предприятието класифицира като „инвестиции на разположение за продажба“ притежаваните от него дялове и акции в други дружества, представляващи по-малко от 20 % от капитала на съответното дружество, които са придобити с цел установяване и развитие на стопански отношения. Дългосрочни инвестиции на разположение за продажба, представляващи малцинствено участие в капитала на предприятието-емитент се оценяват по справедлива стойност на база котировки на пазарни цени на Българска фондова борса, с изключение на некотируемите, чиято справедлива стойност не може да бъде надлежно оценена. В края на всеки отчетен период ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции.

За некотируемите, като основен индикатор се приема значително и продължително намаление на собствения капитал на дружеството, в което е инвестирано, включително под нивото на регистрирания основен капитал. В такива случаи обезценката се определя със съдействието на лицензиран оценител, но най-малко на нивото на разликата между цената на придобиване (себестойността) и оценката на участието по метода на собствения капитал, включително с допълнителни корекции на нетните активи, при необходимост.

2.5.4. Обезценка на материални запаси

Дружеството извършва ежегоден преглед на наличните материални запаси към 31 декември, за да прецени дали

са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси“. Критерий при оценката за наличие на данни за обезценка на залежалите стоки е предполагаемата продажна цена на стоката при алтернативна реализация и спадът в цените на аналогични продукти. Загубите от обезценка се признава в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Признатите през 2017 г. загуби от обезценка на материални запаси са в размер на 73 хил. лв. (за 2016 г. – 473 хил. лв).

2.5.5. Провизии за задължения по гаранционни ремонти

Ръководството на дружеството, с участието на технически експерти, е извършило преглед на гаранционните срокове за изпълнените от дружеството строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти. Гаранционните срокове се определят от договорите между възложителите и изпълнителя за съответния строителен обект и не могат да бъдат по-малки от минималните срокове, посочени в *Наредба № 2 от 31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти*, издадена от МРРБ. Дружеството признава като текущ разход сумата на най-добрата приблизителна оценка на задължението, което би могло да възникне за дружеството във връзка с поетите гаранции по строителни договори.

2.6. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат и представят във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка. За придобитите имоти, машини и съоръжения до 01.01.2004 г. – датата на преминаване към МСФО, тя е модифицирана до справедливата им стойност към тази дата, определена от лицензиран оценител и приета за заместител (аналог) на цената на придобиване (себестойност). Допълнително при преобразуването на ДП „Строителство и възстановяване“ в „Главно управление строителство и възстановяване“ ЕАД, са оценени по данъчната им оценка, завишена с коефициент 1.4, която е приета за заместител на цената на придобиване.

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

Предприятието е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

Избраният от предприятието подход за последваща оценка на имотите, машините и оборудването е препоръчителния подход по МСС 16 – цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва

от стойността на актива и се признава като текущ разход.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини, съоръжения и оборудване, както следва:

	2016 година	2015 година
• Сгради	от 20 до 66 години	от 20 до 66 години
• Съоръжения	от 3 до 30 години	от 3 до 30 години
• Компютърна техника	от 2 до 5 години	от 2 до 5 години
• Машини и оборудване	от 3 до 10 години	от 3 до 10 години
• Транспортни средства	от 4 до 10 години	от 4 до 10 години
• Стопански инвентар	от 2 до 20 години	от 2 до 20 години

Определеният срок на годност на имоти, машини и съоръжения се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и се прилага перспективно от датата на извършване на промяната.

2.7. Нематериални активи

Първоначално придобиване

Нематериалните активи придобити от предприятието, се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка. Предприятието е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

2.8. Инвестиции в дъщерни дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, се представят във финансовия отчет по себестойност, поради това, че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези инвестиции.

Притежаваните от предприятието инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в печалбата или загубата.

В края на всеки отчетен период ръководството прави оценка дали съществуват индикации за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен капитал.

Дивиденди се признават на приход при установяване на правото им за получаване.

2.9. Материални запаси

Материалните запаси се представят във финансовия отчет по по-ниската стойност от стойността им на придобиване и нетната им реализируема стойност.

Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Определя се на база проучвания на пазара и експертна оценка.

Цената на придобиване на материалните запаси включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определено местоположение и подготовката им за употреба.

Изписването на материали и стоки е по метода на средно-претеглената стойност, а строителните обекти се изписват по конкретно определена стойност/себестойност.

2.10. Финансови инструменти

Финансови активи

Предприятието класифицира своите финансови активи в категорията кредити и вземания и инвестиции на разположение за продажба. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на предприятието към датата на първоначалното им признаване. Обичайно предприятието признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

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

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизирана стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на предприятието, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията от клиенти се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансовите активи на разположение за продажба са недеривативни активи, които са предназначени с такава цел или не са класифицирани в друга група. Те представляват малцинствени участия в капитала на други дружества, придобити с инвестиционна цел, и се включват към нетекущите активи, освен ако намерението на дружеството е да ги продава в рамките на следващите 12 месеца и активно търси купувач.

Дългосрочни инвестиции на разположение за продажба, представляващи малцинствено участие в капитала на предприятието-емитент се оценяват по справедлива стойност на база котировки на пазарни цени на Българска фондова борса, с изключение на некотируемите, чиято справедлива стойност не може да бъде надлежно оценена.

База за определяне на справедливата стойност е котираната пазарна цена на най-скорошната сделка, при условие, че не е имало значителна промяна в икономическите условия в периода между датата на сделката и отчетната дата. Разликите от преоценки се представят в собствения капитал (преоценъчен резерв).

Притежаваните от предприятието инвестиции на разположение за продажба са представени във финансовия отчет по себестойност, поради това, че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези инвестиции.

Дивиденди по акции и дялове, класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, се признават и отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато се установи, че предприятието е придобило правото върху тези дивиденди.

В края на отчетния период предприятието оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, че отделен финансов актив или група активи има данни за обезценка. При установяване на условия за обезценка, загубата се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Предприятието класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал като финансови задължения или като собствен капитал, в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва.

2.11. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалени със загуба от обезценка. Приблизителна оценка за съмнителни, трудносъбираеми и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Загубите от обезценка се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Дружеството използва корективна сметка, за да намали стойността на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

След 180 дни закъснение се счита, че може да има индикатори за обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента, включително и възможностите за събиране на лихви за просрочията. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка каква част от него (тях) е обезпечена (залог, ипотека, поръчителства, банкова гаранция) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо възможно реализиране на обезпечението или плащане от поръчител).

2.12. Парични средства и парични еквиваленти

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

сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Блокираните средства се третираат като парични средства и парични еквиваленти;
- Лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания към финансовата дейност;

2.13. Лихвени заеми

Всички заеми се представят по себестойност (номинална стойност), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми последващо се оценяват по амортизирана стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизираната стойност се определя като са взети предвид всички видове такси, комисиони и други разходи, включително дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като финансови приходи/разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.14. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения първоначално се отчитат по стойност на възникване, а впоследствие по амортизирана стойност.

2.15. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към предприятието съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на предприятието като се представя като имоти, машини и оборудване по цена на незабавна продажба. Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвени разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението към лизингодателя и се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив, се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за периода на лизинга.

2.16. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство.

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

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд

“Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и здравно осигуряване през 2017 г., възлиза на 31,3% (разпределено в общо съотношение работодател : осигурено лице 55:45) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. (за 2016 г. – 30,3 %). През 2018 г. общият процент е определен на 32,3%, разпределен в съотношение работодател : осигурено лице 55:45.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ” за 2017 г. в размер на 1,1 % (за 2016 г. – 1,1 %).

Към предприятието няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

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

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

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работника или служителя може да получи обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение (съгл. чл. 222 ал. 1 от КТ) и съгласно Колективния трудов договор – допълнително обезщетение в размер на 75 % от минималното месечно основно трудово възнаграждение за съответната категория персонал за лица с трудов стаж до 10 години и на 150 % от минималното месечно основно трудово възнаграждение за съответната категория персонал за лицата с трудов стаж над 10 години;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от брутното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50 % за срок от два месеца;
- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в Предприятието;
- за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

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

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и

придобивки, изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия, се признават като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от Предприятието вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

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

Съгласно Кодекса на труда и КТД¹ Предприятието е задължено да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието, може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение, увеличени с 20%. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в баланса, коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, респ. изменението в стойността им, включително признатите актюерски печалби и загуби – в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Прилага се кредитния метод на прогнозираните единици.

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

2.17. Обезценка

Стойността на активите на предприятието се анализира периодично в края на всеки отчетен период, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива.

Загуба от обезценка се признава винаги, когато стойността на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.18. Провизии

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност да се реализира негативен паричен

¹ Колективен трудов договор

поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очакваният бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там, където е подходящо, специфичния за задължението риск.

2.19. Приходи

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

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

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

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

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

Когато от предприятието не се изисква да придобива и доставя строителни материали, споразумението е само за предоставяне на услуги и приходите се признават на база етапа на завършеност в съответствие с МСС 18. Етапът на завършеност се определя на база извършените до момента услуги и предадени строителни работи.

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

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

Приходи от строителна дейност, когато споразумението е в рамките на обхвата на МСС 11, т.е. купувачът е в състояние да определи основните структурни елементи на проекта на недвижимия имот преди започване на строителството и/или да определи основни структурни промени в процеса на строителството (независимо дали упражнява тази възможност или не), и резултатът от него може надеждно да бъде оценен, предприятието признава приходите на базата на етапа на завършеност на договорната дейност.

Дейността на предприятието за изпълнение на публичните му задачи се финансира със средства от републиканския бюджет при условия и по ред, определени от Министерския съвет.

Бюджетните средства включват трансфери от бюджета на Министерството на финансите за разходи по изпълнение на основните публични задачи на предприятието и за заплащане и поддържане на необходимите за тази му

дейност активи и услуги. Средствата не могат да се използват за финансиране на основния предмет на дейност.

Дарение от публични институции се признава първоначално като отсрочен доход (финансиране), когато е налице разумна сигурност, че то ще бъде получено от предприятието, и че последното е спазило и спазва условията и изискванията по дарението.

Дарение от публични институции, свързано с компенсиране на направени разходи, се признава в текущите печалби и загуби на систематична база за същия период, през който са признати и разходите.

Дарение от публични институции, свързано с компенсиране на инвестиционни разходи за придобиване на актив, се признава в текущите печалби и загуби на систематична база за целия период на полезен живот на актива, обичайно в размера на призната в разходите амортизация.

През отчетния период дружеството не е получавало финансиране за публични задачи. Остатъкът от финансиране за предходни години към 31 декември 2017 г. е 202 хил. лв. (31.12.2016 г. – 202 хил. лв.).

Финансовите приходи включват приходи от лихви по заеми, дивиденди, получени лихви от вложени средства и печалби от операции в чуждестранна валута.

2.20. Разходи

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

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

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят.

2.21. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата със ставка 10 % (за 2016 г. – 10%). За 2018 година данъчната ставка остава без промяна.

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

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

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

2.22. Капитал и резерви

ГЛАВНО УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛСТВО И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ ЕАД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания от него.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, дружеството е длъжно да формира и 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 или по-голяма част, предвидена в Устава;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на капитала.

3. Имоти, машини, съоръжения

	земи, терени	сгради и конструк- ции	машини и оборудване	транспортни и средства	други активи	в процес на изграждане	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Отчетна стойност							
на 01.01.2016 г.	37 591	76 745	6 594	2 773	324	6	124 033
Постъпили	172	1	10			5	188
Отписани	(3 295)	(2 532)	(540)	(239)	(8)		(6 614)
на 31.12.2016 г.	34 468	74 214	6 064	2 534	316	11	117 607
Постъпили	42	-	4	-	-	-	46
Отписани	(1 521)	(6 222)	(219)	(55)	(69)		(8 086)
на 31.12.2017 г.	32 989	67 992	5 849	2 479	247	11	109 567
Амортизация							
на 01.01.2016 г.	-	(5 025)	(5 638)	(2 618)	(310)	-	(13 591)
Начислена		(1 234)	(213)	(57)	(5)		(1 509)
Отписана		217	266	383	7		873
на 31.12.2016 г.	-	(6 042)	(5 585)	(2 292)	(308)	-	(14 227)
Начислена		(1 198)	(157)	(42)	(3)		(1 400)
Отписана		659	216	53	67		995
на 31.12.2017 г.	-	(6 581)	(5 526)	(2 281)	(244)	-	(14 632)
Балансова стойност							
на 01.01.2016 г.	37 591	71 720	956	155	14	6	110 442
на 31.12.2016 г.	34 468	68 172	479	242	8	11	103 380
на 31.12.2017 г.	32 989	61 411	323	198	3	11	94 935

Балансовата стойност на включените в състава на имоти, машини и съоръжения активи, които временно не се използват в дейността на дружеството, по категории активи са, както следва:

31.12.2017
BGN'000

31.12.2016
BGN'000

Земи (терени)	26 699	28 732
Сгради и конструкции	46 178	53 065
Машини и оборудване	298	277
Транспортни средства	22	18
Общо	73 197	82 092

Отчетната стойност на **напълно амортизираните** имоти, машини и съоръжения, които се използват в дейността на дружеството, по категории активи, са както следва:

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Сгради и конструкции	-	52
Машини и оборудване	3 293	2 998
Транспортни средства	854	1 067
Други активи	134	93
Общо	4 281	4 210

В състава на имоти, машини и съоръжения са включени имоти с неуреден и неясен статут с отчетна стойност 962 хил. лв. към 31 декември 2017 г. (към 31 декември 2016 г. – 1 192 хил. лв.).

Други данни

Върху имоти с отчетна стойност 98 500 хил. лв. са наложени възбрани от частни съдебни изпълнители и са предмет на публична продажба за удовлетворяване на кредитори на дружеството. До 01.03.2018 година е обявена публична продажба за имоти с отчетна стойност 21 651 хил. лв. По данни на ръководството хода на изпълнителните дела не е приключил и е неясен, тъй като не са издадени постановления за възлагане на процесните недвижими имоти и съответните постановления за разпределение.

Оперативен лизинг

Предприятието има сключени 28 договора (за 2016 г. – 23) за отдаване под наем на складови, търговски и други стопански помещения (работилници, паркинги, гаражни клетки, открити площи, битови помещения, офисни помещения и др.). Договорите не съдържат значителни обвързващи и ограничителни ангажименти за предприятието и наемателите.

През 2017 г. са реализирани доходи по договорите за оперативен лизинг в размер на 173 хил. лв. (за 2016 г. – 196 хил. лв.).

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

Минимални лизингови постъпления по периоди:	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
До 1 година	210	186
От 1 до 5 години	200	160
От 5 до 10 години	160	140

Обща стойност на минималните лизингови постъпления

570

486

4. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството участва пряко в капитала на следните дружества:

Име на предприятието	Страна	31.12.2017		31.12.2016	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
ГУСВ Проект ЕООД, ЕИК: 131351938	България	10	100	10	100
ГУСВ – Център за професионално обучение ЕООД, ЕИК: 175122492	България	5	100	5	100
ГУСВ Инвест ООД, ЕИК: 175312214	България	3	50	3	50
Общо	-	18	-	18	-

През 2017г. не са начислени и/или получени дивиденди от дъщерни предприятия (за 2016 г. – няма) и дружествата са бездействащи. Притежаваните от дружеството дялове в дъщерните дружества са запорирани.

Следните дружества са дъщерни за предприятието чрез негови дъщерни дружества, като капиталовото участие във всяко едно от тях е под 1 хил. лв.:

дъщерно дружество	пряко предприятие-майка	31.12.2017	31.12.2016
		% участие	% участие
Коломан строй ЕООД, ЕИК: 202021753	ГУСВ-ЦПО ЕООД	100	100
Коломан инвест ЕООД, ЕИК: 202074229	Коломан строй ЕООД	100	100
Коломан консулт ЕООД, ЕИК: 202074754	Коломан строй ЕООД	100	100
Коломан строител ЕООД, ЕИК: 202292879	Коломан инвест ЕООД	100	100
Коломан био ЕООД, ЕИК: 202293435	Коломан инвест ЕООД	100	100

Предметът на дейност на дъщерните дружества е строителни дейности, наеми и други спомагателни услуги в рамките на групата.

5. Инвестиции на разположение за продажба

Име на предприятието	Страна	31.12.2017		31.12.2016	
		BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
New Limpopo Bridge Ltd.	Зимбабве	1 580	11	1 580	11
Общо	-	1 580	-	1 580	-

През 2017 г. не са начислени и/или получени дивиденди от New Limpopo Bridge Ltd. (за 2016г.- няма). Срокът на споразумението за концесия за Лимпопо е изтекъл през 2014 г.

6. Търговски и други вземания

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти по продажби	738	725
Обезценка на вземания от клиенти по продажби (прил.6.1)	(178)	(214)
Вземания от клиенти, нетно от обезценки	560	511
Вземания от свързани лица (прил. 25.4)	1 533	1 909
Предоставени аванси	112	255
Вземания по липси и начети	318	318
Съдебни и присъдени вземания, в това число:	3 630	3 054

- вземания от ЧСИ	1 392	816
Предоставени гаранции	15	14
Други вземания	-	-
Общо, в това число:	6 168	6 061
Текущи	6 049	5 958
Нетекущи	119	103

Дългосрочната частна вземанията от клиенти са предоставени гаранции за добро изпълнение със срок в зависимост от вида строителство, но не по-малък от установения по изискванията на Наредба № 2 от 31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България. Сроковете за гаранция се конкретизират във всеки договор в зависимост от изпълнените строително монтажни работи и са от 3 до 10 години.

Общият размер на вземанията, уредени безналично през 2017 г. е 5 323 хил. лв., от които вземания в размер на 1 550 хил. лв. са разпределени от частни съдебни изпълнители за погасяване на задължения, 3 576 хил. лв. чрез свързани лица, останалите 197 хил. лв. са прихванати срещу насрещни задължения.

6.1. Движение в обезценките

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 януари	214	290
Начислени	1	97
Отписани	(32)	(48)
Възстановени	(5)	(125)
Салдо на 31 декември	178	214

6.2. Възрастов анализ

В следващата таблица са представени вземанията, групирани по степен на просрочие:

	с ненастъпил падеж BGN'000	просрочени до 6 м. BGN'000	просрочени от 6 до 12 м. BGN'000	просрочени от 1 до 3 г. BGN'000	просрочени над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
31 декември 2017 г.						
Вземания по продажби		32	1	52	475	560
Вземания от свързани лица	104	486	10	56	877	1 533
Предоставени аванси					112	112
Вземания по липси и начети					318	318
Съдебни и присъдени вземания		291	240	821	2 278	3 630
Предоставени гаранции	15					15
Общо	119	809	251	929	4 060	6 168
	с ненастъпил падеж BGN'000	просрочени до 6 м. BGN'000	просрочени от 6 до 12 м. BGN'000	просрочени от 1 до 3 г. BGN'000	просрочени над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
31 декември 2016 г.						
Вземания по продажби		24	75	37	375	511
Вземания от свързани лица	89	142	173	1 016	489	1 909
Предоставени аванси	143				112	255
Вземания по липси и начети					318	318
Съдебни и присъдени вземания		240		1 664	1 150	3 054
Предоставени гаранции	14					14
Общо	246	406	248	2 717	2 444	6 061

7. Материални запаси

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Незавършено производство (приложение 7.1.)	1 989	1 901
Материали	1 224	1 294
Обезценка (приложение 7.4)	(1 016)	(1 035)
Материали, нетно от обезценка (приложение 7.2.)	208	259
Готова продукция	112	261
Обезценка (приложение 7.4)	(8)	(7)
Готова продукция, нетно от обезценка (приложение 7.3.)	104	254
Общо	2 301	2 414

7.1. Незавършено производство по обекти

Обект	пусков срок	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
София, ж.к. Овча купел, бл. Б	проект	340	340
Фунд Сои бл.6 Стара Загора	проект	126	126
Враца ж.к. Медковец	31.12.2010 просрочен	533	533
Жилищна кооперация Габър 1	31.12.2010	534	534
Жилищна кооперация Габър 2	просрочени	280	280
Стопански обекти	частично приключени	133	45
Други		43	43
Общо		1 989	1 901

7.2. Материали

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Основни материали	447	498
Обезценка	(255)	(271)
Основни материали, нетно от обезценка	192	227
Спомагателни материали	180	189
Обезценка	(180)	(184)
Спомагателни материали, нетно от обезценка	0	5
Резервни части	25	26
Обезценка	(25)	(15)
Резервни части, нетно от обезценка	0	11
Други	561	568
Обезценка	(556)	(565)
Други материали, нетно от обезценка	5	3
Гориво	11	13
Общо	208	259

7.3. Готова продукция по видове

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Самостоятелни обекти в жилищни сгради	61	229
Продукти от собствено производство	51	32
Обезценка	(8)	(7)
Общо	104	254

7.4. Движение в обезценките

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Салдо на 1 януари	1 042	598
Начислени	73	473
Отписани	(79)	(6)
Възстановени	(12)	(23)
Салдо на 31 декември	1 024	1 042

8. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Парични средства в брой	147	139
Парични средства в банкови сметки	38	38
Общо	185	177

9. Търговски и други задължения

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Търговски задължения, вкл. лихви и обезщетения по съдебни и изпълнителни дела	10 222	8 124
Задължения към свързани лица (приложение 25.2.)	436	437
Получени аванси (приложение 9.2.)	184	236
Задължения по лихви и обезщетения, свързани с получени аванси (приложение 9.2.)	79	79
Задължения по получени заеми (приложение 9.3.)	738	621
Разчети по гаранции	167	166
Други задължения	228	160
Общо, в това число:	12 054	9 823
Текущи	12 054	9 823

9.1. Възрастов анализ

В следващата таблица са представени задълженията, групирани по степен на просрочие:

	с ненастъпил падеж BGN'000	просрочени до 6 м. BGN'000	просрочени от 6 до 12 м. BGN'000	просрочени от 1 до 3 г. BGN'000	просрочени над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
31 декември 2017						
Търговски задължения		96	68	553	9 505	10 222
Задължения към свързани лица		3	1	21	411	436
Получени аванси (включително с просрочено изпълнение на обекта)	76			17	170	263
Задължения по получени заеми				738		738
Разчети по гаранции	167					167
Други задължения				228		160
Общо	243	99	69	1 557	10 086	12 054

31 декември 2016	с ненастъпил падеж BGN'000	просрочени до 6 м. BGN'000	просрочени от 6 до 12 м. BGN'000	просрочени от 1 до 3 г. BGN'000	просрочени над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
Търговски задължения		66	18	3 277	4 763	8 124
Задължения към свързани лица		26			411	437
Получени аванси (включително с просрочено изпълнение на обекта)	164			151		315
Задължения по получени заеми				621		621
Разчети по гаранции	166					166
Други задължения			160			160
Общо	330	92	178	4 049	5 174	9 823

9.2. Получени аванси

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
За обект Къщи в Стара Загора		
Лихви и обезщетения по получени аванси за Къщи Стара Загора	79	79
Други	184	236
Общо	263	315

9.3. Задължения по получени заеми

	договорен размер BGN'000	обезпечение	годишна лихва %	падеж до 1 година	остатък към 31.12.2017 BGN'000
КТБ АД	595	ипотека върху земя – 4212 кв.м., район Витоша, вилна зона Килиите, заедно с Бизнес център Владая, РЗП 2210 кв.м. и други активи по АЧДС 03029 от 15.06.2001 г.	ОЛП + 5 пункта	657	657
Ирен и Ко	81	ипотека върху земя – 4212 кв.м., район Витоша, в.з. Килиите, заедно с Бизнес център Владая, РЗП 2210 кв.м. и др. активи по АЧДС 03029 от 15.06.2001 г. – втори по ред	ОЛП + 5 пункта	81	81
Общо:	676	-	-	738	738

Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност:

	Салдо на 31.12.2016	Парични промени		Промени с непаричен характер			Салдо на 31.12.2017
		постъп ления	плаща ния	придоби вания	Промени от валутни курсове	Начис ления за лихви и др.	
Банкови заеми	621					117	738

Лизингови пасиви							
Общо пасиви от финансова дейност	621					117	738

10. Провизии за задължения

10.1 Гаранционни ремонти

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Провизиите за гаранционни ремонти са по следните обекти:		
Стара Загора, бл.3, кв.654	34	35
София, кв. Овча купел	0	1
Дом за деца, Тотлебен	19	19
Екопътека Червен бряг	13	13
Отводнителни канали, с. Крушовене	6	6
Други	13	13
Общо	85	87

10.2 Задължения към персонала по планове за дефинирани доходи

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2017 година при настъпване на пенсионна възраст. За определяне на тези задължения дружеството е направило актюерска оценка, като е ползвало услугите на сертифициран актюер Божидар Гърванов с Лиценз № 02-АО/19.04.2007 г.

	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
Задължение по планове за дефинирани доходи към 1 януари	187	-
Разходи за периода	41	207
Извършени плащания през периода	(50)	(20)
Последващи оценки на планове с дефинирани доходи		
Задължение по планове за дефинирани доходи към 31 декември	178	187

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

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Дисконтов процент	2%	2%
Очакван ръст на заплатите	6%	6%

- смъртност – по таблица за смъртност и средна продължителност на предстоящия живот на населението на България за периода 2014 – 2016 година на НСИ с направени допълнителни модификации;
- темп на текучество – на база текучеството на персонала през последните години;
- момент на пенсиониране – при достигане на възрастта, необходима за придобиване право на пенсия за осигурителен стаж и възраст на лицата, работещи при условията на трета категория труд, като се приема, че нормативната база ще се запази в бъдеще без промени, касаещи правото на пенсия.

Значимите актюерски предположения за определяне на задължението по планове за дефинирани доходи са: дисконтов процент, темп на текучество, ръст на заплатите и смъртност. Анализът на чувствителността, представен по-долу, се основава на разумно възможните промени в съответните предположения, настъпващи в края на отчетния период, докато всички останали предположения се приема, че остават непроменени.

Значителни предположения	Изменение	Ефект	Ефект, %
Норма на дисконтиране	1,00%	-11 918,00	-6,68%
Норма на дисконтиране	-1,00%	13 318,00	7,47%
Текучество на персонал, год.	-1	7 636,00	4,28%
Текучество на персонал, год.	1	-8 282,00	-4,64%
Възнаграждение	1,00%	8 154,00	4,57%
Възнаграждение	-1,00%	-8 154,00	-4,57%
Промяна на очакваната продължителност на живот в години	-1	-1 400,00	-0,79%
Промяна на очакваната продължителност на живот в години	1	1 253,00	0,70%

Средната продължителност на задължението за доходи на персонала при пенсиониране/Weighted average duration (years)	15,37
Очаквани плащания за следващите 12 месеца/Expected payments < 12 months	11 880,22

11. Задължения, свързани с персонала

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Задължения по трудови договори, текущи	89	158
Задължения от минали години по трудови договори	649	705
Задължения към социално осигуряване	110	106
Задължения към социално осигуряване по изп. дело	3 715	3 472
Неизползвани отпуски	100	84
Социални осигуровки върху отпуските	20	17
Общо	4 683	4 542

12. Данъчни задължения

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Данък върху добавената стойност	1 795	1 486
Местни данъци и такси	3 768	3 654
Данък върху доходите на физическите лица	1 391	1 211
Задължения по ревизионен акт – главница	164	425
Санкции и лихви по публични задължения	7 631	6 943
Други задължения към бюджета	744	312
Общо	15 493	14 031

13. Приходи от продажби

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Приходи от продажба на незавършени обекти по изпълнителни дела на частни съдебни изпълнители	-	2 279
Приходи от строителна и ремонтна дейност (прил.13.1)	2 977	1 963
Приходи от продажба на спомагателна строителна продукция	146	207
Приходи от продажба на услуги	231	286
Хотелиерска и ресторантьорска дейност	319	150
Общо	3 673	4 885

13.1. Резултат от строителна и ремонтна дейност

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Приходи от строителна и ремонтна дейност	2 977	1 963
Себестойност на извършените дейности	(2 906)	(1 818)
Резултат	71	145

14. Други доходи / загуби

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Приходи от продажба на ИМС	1 591	4 447
Балансова стойност на продадените ИМС	(7 165)	(5 704)
Резултат от продажба на ИМС	(5 574)	(1 257)
Приходи от продажба на стоки и материали	15	39
Балансова стойност на продадените стоки и материали	(14)	(24)
Резултат от продажба на стоки и материали	1	15
Приходи от наеми	173	196
Отписани задължения	281	544
Приходи от неустойки и обезщетения	-	2 293
Приходи от излишъци на активи	128	173
Други доходи	62	23
Общо	(4 929)	1 987

15. Разходи за материали

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Строителни материали	1 253	812
Гориво-смазочни материали	321	318
Резервни части и окомплектовка	59	68
Други	68	98
Разходи за придобиване на ИМС	-	(5)
Общо	1 701	1 291

16. Разходи за външни услуги

	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Подизпълнители СМР	42	159
Застраховки	32	27
Правни и консултантски услуги	102	290
Текущ ремонт на дълготрайни активи	85	120
Наеми на движимо и недвижимо имущество	135	67
Охрана	122	134
Местни данъци и такси	436	468
Ел. енергия, топлоенергия, вода, телефони, интернет	211	138
Държавни, съдебни и банкови такси	119	82
Други	53	40
Общо	1 337	1 525

17. Разходи за персонал

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения по договори за управление	129	98
Възнаграждения по трудови правоотношения	2 086	1 769
Възнаграждения по извънтрудови правоотношения	68	83
Компенсиреми отпуски	8	26
Обезщетения при пенсиониране начислени/възстановени	(9)	
Социално осигуряване	417	362
Общо	2 699	2 338

18. Други оперативни разходи

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Отписани вземания	4	292
Разходи за брак на ИМС	9	36
Обезценка на материали	73	473
Обезценка на вземания	1	97
Разходи за брак на материали	2	21
Глоби и неустойки	1 052	3 930
Разходи по съдебни спорове – неустойки, обезщетения, такси	2 453	1 167
Други разходи	80	90
Общо	3 674	6 106

19. Финансови приходи и разходи

	2017	2016
	BGN'000	BGN'000
Приходи от съучастия		
Приходи от лихви		
Общо финансови приходи	-	-
Разходи за лихви по банкови заеми	(113)	(23)
Разходи за лихви по лизингови договори		
Общо финансови разходи	(113)	(23)
Общо, нето	(113)	(23)

20. Разходи за данъци

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

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Данъчен резултат за годината по данъчна декларация	(3 094)	127
Текущ разход за данък върху печалбата 10% (2016 -10%)	-	(13)
От непризнаване на отсрочен данъчен актив (прил.21)	-	13
Общо разход/ икономия за данъци върху печалбата, отчетен в	-	-
Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход		

Равнение на данъчния разход, определен спрямо счетоводния резултат	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Счетоводна загуба за годината	(12 260)	(9 023)
Данъци върху печалбата по приложима данъчна ставка – 10% (2016 -10%)	1 226	902
От непризнаване на отсрочен данъчен актив (прил.21)	(310)	(636)
От непризнати суми по данъчна декларация:		
Свързани с увеличения 9 640хил.лв. (за 2016 г. – 2 960 хил. лв.)	(964)	(296)
Свързани с намаления 474 хил. лв. (за 2016 г. – 297 хил. лв.)	48	30
Общо разход/икономия за данъци върху печалбата, отчетен в	-	-
Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход		

21. Отсрочени данъци върху печалбата

Признати отсрочени данъци	временна разлика 31.12.2017 BGN'000	данък 31.12.2017 BGN'000	временна разлика 31.12.2016 BGN'000	данък 31.12.2016 BGN'000
<i>Активи по отсрочени данъци</i>				
Неизползвана данъчна загуба (а)	(5 169)	517	(5 169)	517
Провизии за задължения	(136)	14	(136)	14
Неизползвани отпуски	(81)	8	(81)	8
Общо активи по отсрочени данъци	(5 386)	539	(5 386)	539
<i>Пасиви по отсрочени данъци</i>				
Свързани с амортизируеми активи (б)	4 740	(474)	4 740	(474)
Общо пасиви по отсрочени данъци	4 740	(474)	4 740	(474)
Отсрочени данъчни активи, нето	(646)	65	(646)	65

Непризнати отсрочени данъци	временна разлика 31.12.2017 BGN'000	данък 31.12.2017 BGN'000	временна разлика 31.12.2016 BGN'000	данък 31.12.2016 BGN'000
<i>Активи по отсрочени данъци</i>				
Данъчна загуба	(15 975)	1 598	(12 881)	1 288
Обезценка на вземания	(178)	18	(214)	21
Обезценка на материални запаси	(1 024)	102	(1 042)	104
Общо активи по отсрочени данъци	(17 177)	1 718	(14 137)	1 413
<i>Пасиви по отсрочени данъци</i>				
Свързани с амортизируеми активи	54 544	(5 454)	61 209	(6 121)
Общо пасиви по отсрочени данъци	54 544	(5 454)	61 209	(6 121)

Към 31.12.2017 г. натрупаната данъчна загуба е в размер на 21 144 хил. лв. (към 31.12.2016 г. – 18 050 хил. лв.). Ръководството на дружеството е оценило, че ползите от данъчната загуба и другите временни разлики по отсрочени данъчни активи няма да могат да бъдат усвоени от Дружеството през следващите пет години, поради което е преустановило начисляването на активи по отсрочени данъци.

б) Към 31.12.2017 г. счетоводната балансова стойност на амортизируемите активи превишава данъчната балансова стойност с 59 284 хил.лв. (към 31.12.2016 г. –65 949 хил. лв.). Ръководството на дружеството е оценило, че активите няма да бъдат реализирани по техните балансови стойности, поради което не са начислени отсрочени данъчни пасиви върху пълната стойност на разликата.

22. Споразумения за концесионна услуга

През 2007 г. е сключен договор за концесия с МРРБ за добив на строителни материали - доломити и доломитни варовици от находище "Студена-кариера ГУСВ", с. Студена, община Перник. Поети са следните ангажименти:

- Добив на строителни материали в границите на концесионната площ на база съгласуваните с МРРБ и МОСВ работни проекти.
- Право на собственост върху добитите доломити и доломитни варовици и върху технологичните отпадъци.
- Преработка, складиране, транспортиране и продажба на добитите доломити и доломитни варовици.
- Да ползва за срока на концесията геоложка и техническа документация.
- Да извършва със собствени средства и на свой риск дейност по добива, включително експлоатационно проучване в границите на находището.

През 2017 г. няма добив на доломити, не са извършени разходи и споразумението не се обслужва (за 2016 г. – няма). Задълженията по концесията са в размер на 630 хил. лв. и са включени в търговските задължения на дружеството.

23. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност предприятието може да бъде изложено на различни финансови рискове, които включват: пазарен риск (състои се от валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на предприятието.

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 предприятието, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него операции 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 предприятието при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

23.1. Пазарен риск

Пазарен е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варира поради промени в пазарните цени. Пазарният риск се състои от валутен, лихвен и друг ценови риск.

Валутен риск

Предприятието не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото левът е с фиксиран курс спрямо еврото по закон. Таблиците по-долу обобщават експозицията на предприятието към валутния риск:

	31 декември 2017		31 декември 2016	
	в лева BGN'000	в EUR BGN'000	в лева BGN'000	в EUR BGN'000
Финансови активи	5 666	14	5 548	14
Финансови пасиви	(11 475)		(9 421)	
Общо, нето	(5 809)	14	(3 873)	14

Лихвен риск

Лихвеният риск за предприятието възниква от банковите заеми и финансовия лизинг. Финансовите активи и пасиви на дружеството са основно нелихвени, поради което то не е изложено на съществен лихвен риск. Ръководството на предприятието текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове на лихвения процент. Увеличение или намаление от 0,5% в лихвения процент се използва когато се изследва за управленски нужди в предприятието лихвения риск и представя оценката на ръководството за обосновано възможни промени в лихвения процент.

Ако лихвеният процент се увеличи или намали с 0,5% и се игнорира влиянието на останалите променливи величини, финансовият резултат преди облагане с данъци за годината завършваща на 31.12.2017 г. би се намалил/увеличил с 10хил.лв. (за 2016 г.: намаление/увеличение с 10 хил. лв.).

Ценови риск

Предприятието контролира ценовия риск за негативни промени в цените на извършваното строителство, тъй като обектите, които се изграждат са основно на собствени терени и се намират в привлекателни райони от гледна точка на локация, инфраструктура и градоустройствено решение.

23.2. Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на предприятието няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания. Основните финансови активи на предприятието носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи), вземания от клиенти и други краткосрочни вземания. По отношение на вземанията от клиенти, политиката на предприятието е да извършва продажбите си на клиенти с подходяща кредитна история. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно от финансовия отдел, съгласно установената политика на Предприятието. За целта ежедневно се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит. Дружеството е изложено назначим кредитен риск, поради наличието на съществени просрочени вземания, подробно оповестени в приложение 6.1.

23.3. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация предприятието да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството е изложено назначим ликвиден риск поради наличието на съществени просрочени задължения, подробно оповестени в приложение 9.1.

То провежда консервативна политика по управление на ликвидността. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

23.4. Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Предприятието цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите и стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа нормативно изискваните стойности на капитал.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост, представени в таблицата по долу. За целите на изчисленията общия дългов капитал включва всички текущи задължения на дружеството:

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Общо дългов капитал	32 408	28 396
Намален с парични средства и парични еквиваленти	(185)	(177)
Нетен дългов капитал	32 223	28 219
Общо собствен капитал	72 557	85 010
Общо капитал	104 780	113 229
Съотношение на задлъжнялост	31%	25%

23.5. Справедлива стойност

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

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

Определяне на справедливата стойност

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

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

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

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

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

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

24. Условни ангажименти

Съдебни спорове

Към 31.12.2017 г. дружеството е ответник по съдебни искове на обща стойност 1 104 хил. лв., с облигационен, вещноправен и трудовоправен характер.

Тези съдебни и изпълнителни дела биха могли да породят допълнителни задължения и загуби за предприятието. Окончателният изход от тези дела и ангажименти не може да бъде определен на настоящия етап. Към датата на годишния финансов отчет - 31.12.2017г., за тях не може да бъде определено бъдещо задължение поради неокончателния етап в тяхното развитие, както и да се направи надеждна приблизителна оценка на разходите,

които биха били нужни за уреждане на задължението, поради което в годишния финансов отчет не са начислени провизии за задължения, които биха могли да възникнат за предприятието в бъдеще.

Неприключилите към 31.12.2017 г. заведени от Дружеството иски произведоха срещу некоректни длъжници са за 1 327 хил. лв. (за 2016 г. – 1 144 хил. лв.).

Обезпечения и гаранции

- За обезпечаване на задължения към Националната агенция по приходите по изпълнително дело са предоставени недвижими имоти с отчетна стойност 32 137 хил. лв.
- За обезпечаване на задълженията по банкови кредити са учредени:
 - o договорни ипотеки върху недвижими имоти с отчетна стойност 4 638 хил. лв.
 - o особен залог по ЗОЗ на всички настоящи и бъдещи вземания на предприятието в размер от 100% до 200% от кредитния лимит;

25. Свързани лица и сделки със свързани лица

Свързани лица

ГУСВ Проект ЕООД, ЕИК: 131351938

ГУСВ ЦПО ЕООД, ЕИК: 175122492

ГУСВ Инвест ООД, ЕИК: 175312214

Коломан строй ЕООД, ЕИК: 202021753

Коломан инвест ЕООД, ЕИК: 202074229

Коломан консулт ЕООД, ЕИК: 202074754

Коломан строител ЕООД, ЕИК: 202292879

Коломан био ЕООД, ЕИК: 202293435

АдД „Каменов, Каменова и партньори“

Причина за свързаност

дъщерно предприятие

дъщерно предприятие

дъщерно предприятие

дъщерно предприятие чрез ГУСВ-ЦПО ЕООД

дъщерно предприятие чрез Коломан строй ЕООД

дъщерно предприятие чрез Коломан строй ЕООД

дъщерно предприятие чрез Коломан инвест ЕООД

дъщерно предприятие чрез Коломан инвест ЕООД

ключов управленски персонал

25.1. Покупки от свързани предприятия

Вид свързаност

Вид свързаност	вид покупка	2017	2016
		BGN'000	BGN'000
дъщерно предприятие	Услуга	96	104
Общо		96	104

Условията, при които се извършват сделките, не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки. Към 31.12.2017 г. задълженията към свързани лица са в размер на 436 хил. лв. (към 31.12.2016 г. – 437 хил. лв.).

25.2. Задължения към свързани предприятия

Вид свързаност

Вид свързаност	вид задължение	2017	2016
		BGN'000	BGN'000
дъщерно предприятие	получени услуги	436	437
Общо		436	437

25.3. Доставка към свързани предприятия

Вид свързаност

Вид свързаност	вид продажба	2017	2016
		BGN'000	BGN'000
дъщерни предприятия	Услуга	1 154	1 324
Общо		1 154	1 324

25.4. Вземания от свързани предприятия

Вид свързаност	вид вземане	2017 BGN'000	2016 BGN'000
дъщерно предприятие	продажба на услуги	838	949
дъщерно предприятие	Вземания по платени суми от контрагенти по сметки на дъщерно дружество	349	750
дъщерно предприятие	договори за цесия	242	121
дъщерно предприятие	предоставени гаранции	104	89
Общо		1 533	1 909

25.4. Безналични сделки със свързани предприятия

През отчетния период са получени суми от клиенти по сметки на дъщерни дружества в размер на 3 576 хил. лв. и са платени от сметки на дъщерни дружества задължения на дружеството към търговски контрагенти за 2 001 хил. лв. и към персонала за 199 хил. лв.

25.5. Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение № 1.2.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват заплати и други краткосрочни доходи в размер на 129 хил. лв. (за 2016 г. – 98 хил. лв.).

26. Събития след края на отчетния период

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