

Техноимпортекспорт АД

гр. София 1113, ул. Фредерик Жолио Кюри, 20, ЕИК 831121837, тел. 02/963 00 40, тел./факс: 02/ 963 12 52,
e-mail: office@tiexport.com, www.tiexport.com

Междинен финансов отчет

31 декември 2023 г.

Съдържание	Страница
Междинен доклад за дейността	1
Отчет за финансовото състояние	7
Отчет за всеобхватния доход	8
Отчет за паричните потоци	9
Отчет за промените в собствения капитал	10
Пояснения към междинен финансов отчет	11

Междинен доклад за дейността

съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК

Важни събития за Дружеството, настъпили през четвърто тримесечие на 2023 г. и с натрупване от началото на финансовата година до края на четвърто тримесечие

Във връзка с периодичното разкриване на информация Дружеството е представило:

1. За четвърто тримесечие на 2022 г. - Междинен финансов отчет за дейността на Дружеството и допълваща информация подадена към КФН, БФБ и до обществеността чрез платформата на Infostock;
2. За годината приключващата на 31.12.2022 г. – Годишен доклад и годишен финансов отчет за дейността на Дружеството и допълваща информация подадена към КФН, БФБ и до обществеността чрез платформата на Infostock;
3. За първото тримесечие на 2023 г. - Междинен финансов отчет за дейността на Дружеството и допълваща информация подадена към КФН, БФБ и до обществеността чрез платформата на Infostock;
4. За второто тримесечие на 2023 г. - Междинен финансов отчет за дейността на Дружеството и допълваща информация подадена към КФН, БФБ и до обществеността чрез платформата на Infostock;
5. За третото тримесечие на 2023 г. - Междинен финансов отчет за дейността на Дружеството и допълваща информация подадена към КФН, БФБ и до обществеността чрез платформата на Infostock;

Влияние на важните събития за Дружеството, настъпили през четвъртото тримесечие на 2023 г. върху резултатите във финансовия отчет

Няма настъпили важни събития, влияещи върху резултатите на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2023 г. с изключение на следното:

- При продължаване на конфликта между Русия и Украйна, и нестабилната политическа ситуации в страната, дружеството отчита риск от по – високи цени за закупуването на материали по строителните обекти.

Преглед на състоянието, развитието и резултатите от дейността на Дружеството и на основните рискове и несигурности, пред които е изправено през остатъка от финансовата година

Техноимпортекспорт е акционерно дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 7855 / 1991 г. с седалище и адрес на управление в гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 20. “Техноимпортекспорт” АД е вписано в търговският регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831121837.

Техноимпортекспорт АД е емитирало облигационен заем през 2020 г.

Дружеството няма клонове или представителства, чрез които да осъществява дейност.

Предметът на дейност на Дружеството е строителство на сгради и съоръжения, дейности по реализиране на инвестиционни проекти на сгради и отдаване под наем на офисни и складови помещения.

Дружеството има едностепенна система на управление - Съвет на директорите. През периода няма промяна в състава на членовете, като към 31.12.2023 г. са:

1. Иван Тодоров
2. Борислав Домусчиев
3. Станислав Василев

Дружеството се представлява и управлява оперативно от Изпълнителният Директор Иван Тодоров.

Акциите на Дружеството не са регистрирани и не се търгуват на Българска фондова борса или на друг фондов пазар .

Регистрираният и внесен капитал на Техноимпортекспорт АД е 137 004 лв., разпределен на 137 004 броя поименни акции с право на глас.

През периода са настъпили промени в структурата на капитала, като към 31.12.2023 г. списъка на акционерите включва:

Акционер	Брой акции	Стойност	Относителен дял
Технохолдинг ЕООД	72 739	72 739,00	53,09 %
ДФ Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юръп	20 500	20 500,00	14,96%
Конкорд Фонд 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД	27 315	27 315,00	19,94%
НДФ Динамик	9 600	9 600,00	7,01%
Други	6 850	6 850,00	5 %
ОБЩО:	137 004		100 %

Вътрешния контрол в Дружеството се осъществява от избран одитен комитет, като част от системата за корпоративно управление. Той включва дейности по независимо наблюдение и надзор над процеса на създаване и представяне на надеждна и достоверна финансова информация за Дружеството.

Към 31.12.2023 г. Дружеството няма инвестиции в дъщерни дружества. (2022: 0 хил. лв.)

Инвестициите на “Техноимпортекспорт” АД в капитала на други Дружества е както следва:

	2023	2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	11 159	11 140

Към 31.12.2023 г. Дружеството не е извършвало продажба на финансови активи от тази категория. (2022: 0 хил. лв. отчетна стойност на продадени капиталови инструменти)

Към 31.12.2023 г. Дружеството не притежава капиталови инструменти търгувани на борса. (2022: 0 хил. лв. отчетна стойност на продадени капиталови инструменти).

През периода Дружеството придобива дялове от капитала на друго Дружество в размер на 6 700 хил. лв. класифицирани като текущ финансов актив държан за продажба.

Резултати от дейността

През периода Дружеството е изпълнявало строителни дейности, дейности по реализиране на инвестиционни проекти за сгради и отдаване под наем на собствени имоти.

С развитието на дейността си и постепенното утвърждаване на позициите си в сферата на услугите Дружеството е член в Камарата на строителите в България.

Чрез разработените и внедрени от Дружеството сертификационни системи:

- за управление на качеството съгласно изискванията на международен стандарт ISO 9001:2008
- за управление на околната среда съгласно изискванията на международен стандарт ISO 14001:2004
- за управление на здраве и безопасност при работа съгласно изискванията на международен стандарт BS ISO 18001:2007

се определи политика по качеството за постигане на дългосрочните и краткосрочни цели.

Финансово състояние на Дружеството

	(хил.лв.)	
	31.12.2023	31.12.2022
Всичко приходи от оперативна дейност	15 326	31 425
Всичко разходи от оперативна дейност	(14 123)	(31 331)
Печалба от оперативна дейност	1 203	94
Всичко финансови приходи / разходи	(1 072)	127
Печалба / Загуба преди данъци	131	221
Разходи за данъци върху дохода	-	(22)
Отсрочени данъци	(55)	-
Печалба / Загуба за периода	76	199
Общо всеобхватен доход за периода	76	199

Рискове, свързани с финансовите инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови рискове. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

Анализ на пазарния риск

• Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани в щатски долари и руски рубли, излагат Дружеството на валутен риск. Съществен е валутният риск, свързан с руската рубла.

Транзакциите на Дружеството деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото.

За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева.

Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки.

• Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2023 г. преценката на ръководството е, че Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти – предоставени парични заеми, вземания от клиенти и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период както е посочено по-долу:

Групи финансови активи-балансови стойности	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови вземания	38 051	37 985
Вземания от свързани лица /без аванси/	19 330	25 732
Търговски и други вземания /без аванси/	17 555	11 150
Пари и парични еквиваленти	573	684
	75 509	75 551

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с добра кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра. Кредитният риск относно парични средства се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на нетекущи финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Към 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски заеми	252	-	-	-
Банкови заеми	1 843	1 843	47 993	8 888
Облигационен заем	3 530	3 500	28 000	-
Задължения по лизинг	-	-	-	-
Търговски и други задължения /без аванси/	527	7 960	-	-
Задължения към свързани лица	-	407	-	-
Общо	6 152	13 710	75 993	8 888

Информация за сделки със свързани лица

Информацията за сключените сделки със свързани лица е представена в финансовия отчет на Дружеството.

Информация за междинния отчет на Дружеството

На междинният отчет на Техноимпортекспорт АД за четвъртото тримесечие на 2023 г. не е извършван одиторски преглед и не е заверен от одитора на Дружеството.

Дата: 29.01.2024 г.

Изпълнителен Директор:
/Иван Тодоров/

Отчет за финансовото състояние към 31.12.2023 г.

(хил.лв.)

Активи	Пояснения	31.12.2023	31.12.2022
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	5	79	17
Нематериални активи	6	5	9
Инвестиционни имоти	7	39 333	39 333
Други инвестиции	9	11 159	11 140
Финансови вземания	14	-	35 285
Всичко нетекущи активи		50 576	85 784
Текущи активи			
Материални запаси	12	26	26
Незавършени услуги	13	-	166
Финансови активи	14	44 751	2 700
Вземания от свързани лица	37	19 330	25 732
Търговски вземания	15	17 551	10 897
Други вземания	16	1 820	3 107
Пари и парични еквиваленти	17	573	684
Всичко текущи активи		84 051	43 312
Общо активи		134 627	129 096

Собствен капитал			
Акционерен капитал	18	137	137
Резерви	19	3 715	3 715
Неразпределена печалба / Натрупана загуба	20	17 265	17 189
Всичко собствен капитал		21 117	21 041
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Финансови задължения	21	84 881	88 923
Отсрочени данъчни пасиви	11	1 247	1 191
Всичко нетекущи пасиви		86 128	90 114
Текущи пасиви			
Финансови задължения	21	10 968	4 631
Задължения към свързани лица	37	407	604
Данъчни задължения	22	490	21
Търговски задължения	23	7 960	3 148
Задължения към персонала и осигурители	24	37	57
Други задължения	25	7 520	9 480
Всичко текущи пасиви		27 382	17 941
Общо пасиви		113 510	108 055
Общо собствен капитал и пасиви		134 627	129 096

Приложението към този финансов отчет е неразделна част от него.

Съставител:

/Мирослава Филипова/

Дата: 29.01.2024 г.

Изпълнителен директор:

/Иван Тодоров/

Отчет за всеобхватния доход за 2023 г.

(хил.лв.)

	Пояснения	31.12.2023	31.12.2022
Приходи от продажба на услуги	26	14 271	30 852
Други приходи / загуби от дейността (нето)	27	1 055	493
Незавършени услуги - увеличение	13	-	80
Всичко приходи от оперативна дейност		15 326	31 425
Разходи за материали	28	(56)	(12)
Разходи за външни услуги	29	(12 966)	(29 637)
Разходи за персонала	30	(444)	(372)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	5, 6, 7	(22)	(17)
Други разходи	31	(490)	(1 293)
Незавършени услуги - намаление	13	(145)	-
Всичко разходи от оперативна дейност		(14 123)	(31 331)
Печалба от оперативна дейност		1 203	94
Печалба / Загуба от операции с фин.активи	32	-	386
Финансови приходи / разходи от лихви	33	(979)	(469)
Други финансови позиции	34	(93)	210
Всичко финансови приходи / разходи		(1 072)	127
Печалба / Загуба преди данъци		131	221
Разходи за данъци върху дохода	10	-	(22)
Отсрочени данъци	11	(55)	-
Печалба / Загуба за годината		76	199
Общо всеобхватен доход за годината		76	199

Приложението към този финансов отчет е неразделна част от него.

Съставител:

/Мирослава Филипова/

Изпълнителен директор:

/Иван Тодоров/

Дата: 29.01.2024 г.

Отчет за паричните потоци за 2023 г.

(хил.лв.)

	31.12.2023	31.12.2022
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	18 101	37 243
Плащания към доставчици	(10 765)	(29 698)
Плащания към персонал и осигурители	(437)	(360)
Плащания за данъци	(23)	(880)
Други постъпления от оперативна дейност	12	3
Други плащания за оперативна дейност	(1 976)	(224)
Паричен поток от оперативна дейност	4 912	6 084
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дълготрайни материални активи	(70)	(16)
Продажба на дълготрайни материални активи	13	-
Продажба на дъщерни дружества	-	1
Придобиване на други инвестиции	(6 700)	(8 374)
Продажба на други инвестиции	744	1 313
Постъпления от предоставени заеми	1 308	2 967
Плащания по предоставени заеми	(555)	(17 165)
Получени лихви	93	300
Получени / платени дивиденди	(69)	227
Паричен поток от инвестиционна дейност	(5 236)	(20 747)
Финансова дейност		
Постъпления от получени заеми	7 360	27 529
Плащания по получени заеми	(4 335)	(10 104)
Платени лихви	(2 802)	(2 406)
Плащания по лизингови договори	(10)	(10)
Паричен поток от финансова дейност	213	15 009
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(111)	346
Пари и парични еквиваленти в началото	684	338
Пари и парични еквиваленти в края	573	684

Приложението към този финансов отчет е неразделна част от него.

Съставител:

/Мирослава Филипова/

Изпълнителен директор:

/Иван Тодоров/

Дата: 29.01.2024 г.

Отчет за промените в собствения капитал за 2023 г.

(хил.лв.)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Преоц. резерв от нетекущи активи	Законови резерви	Други резерви	Фин. резултат	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	137	10	107	3 598	16 767	20 619
Печалба / Загуба за годината	-	-	-	-	422	422
Салдо към 31 декември 2022 г.	137	10	107	3 598	17 189	21 041
Салдо към 1 януари 2023 г.	137	10	107	3 598	17 189	21 041
Печалба / Загуба за годината	-	-	-	-	76	76
Салдо към 31 декември 2023 г.	137	10	107	3 598	17 265	21 117

Приложението към този финансов отчет е неразделна част от него.

Съставител:

/Мирослава Филипова/

Изпълнителен директор:

/Иван Тодоров/

Дата: 29.01.2024 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Техноимпортекспорт е акционерно дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 7855 / 1991 г. с седалище и адрес на управление в гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 20. Техноимпортекспорт АД е вписано в търговският регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831121837.

Техноимпортекспорт АД е емитирало облигационен заем през 2020 г.

Дружеството няма клонове или представителства, чрез които да осъществява дейност.

Предметът на дейност на Дружеството е строителство на сгради и съоръжения, дейности по реализиране на инвестиционни проекти на сгради и отдаване под наем на офисни и складови помещения.

Дружеството има едностепенна система на управление - Съвет на директорите. През периода няма промяна в състава на членовете, като към 31.12.2023 г. са:

1. Иван Тодоров
2. Борислав Домусчиев
3. Станислав Василев

Дружеството се представлява и управлява оперативно от Изпълнителния директор Иван Тодоров.

Акциите от капитала на Дружеството не са регистрирани и не се търгуват на Българска фондова борса или на друг фондов пазар.

Регистрираният и внесен капитал на Техноимпортекспорт АД е 137 004 лв., разпределен на 137 004 броя поименни акции с право на глас.

Дружеството-майка на Техноимпортекспорт АД е Технохолдинг ЕООД. Крайно предприятие-майка е Гелабо АГ Швейцария.

През периода са настъпили промени в структурата на капитала, като към 31.12.2023 г. списъка на акционерите включва:

Акционер	Брой акции	Стойност	Относителен дял
Технохолдинг ЕООД - България	72 739	72 739,00	53,09 %
Други	64 265	64 265,00	46,91 %
ОБЩО:	137 004		100 %

През отчетния период в Дружеството функционира одитен комитет, като част от системата за корпоративно управление. Той включва дейности по независимо наблюдение и надзор над процеса на създаване и представяне на надеждна и достоверна финансова информация за Дружеството.

Към 31.12.2023 г. в дружеството има назначени по трудов договор 37 служителя (2022: 15).

2. База за изготвяне на годишен финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът "МСФО, приети от ЕС" представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 Представяне на финансови отчети. Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

Консолидация извършва дружеството-майка - Технохолдинг ЕООД.

2.2. Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, веригата на доставки, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. Първоначалното въздействие беше свързано с договорено разсрочване на погасителните планове по банкови кредити. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб.

Ръководството на Дружеството осъществява действия за ограничаване на потенциалните, бъдещи негативни последици и ефекти:

а) работата се организира в съответствие с възникналите текущи условия, преразглеждат се бизнес плановете, срокове за погасяване на задължения, разработват се стратегии за дейността в зависимост от създалата се обстановка;

б) осигурена е защитена среда и дистанционен режим на работа при необходимост.

При оценката за действащо предприятие ръководството е взело предвид и започналите военни действия между Русия и Украйна.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

2.3. Сравнителни данни

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.

2.4. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 1 юли 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.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага заключителният обменен курс на БНБ към дата на финансовите отчети.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в печалбата или загубата в момента на възникването им, като се представят към “други доходи от дейността”. Курсовите разлики от валутни заеми или други финансови операции, се включват във финансовите приходи и разходи.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2022 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

- ⇒ Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- ⇒ Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат

приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините, съоръженията и оборудване се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние. Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за всеобхватния доход за съответния период. Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени. Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата. Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Признаване и оценка

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за доходите на ред “Печалба/ Загуба от продажба на нетекущи активи”.

Рекласификация към инвестиционни имоти

Когато дружеството използва модела на цената на придобиване, прехвърлянията между ползвани от собственика имоти и инвестиционни имоти не променят балансовата сума на прехвърления имот и не променят цената на придобиване на този имот за целите на оценяването или оповестяването.

Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството.

Амортизация

Техноимпортекспорт АД

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на имотите, машините, съоръженията и оборудването, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Активи на лизинг се амортизират за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за имоти, машини, съоръжения и оборудване са, както следва:

- | | |
|---|-------------|
| • Сгради | 25,0 години |
| • Машини и оборудване | 3,3 години |
| • Транспортни средства | 4,0 години |
| • Стопански инвентар | 6,6 години |
| • Компютри | 2,0 години |
| • Други | 6,6 години |
| • Актив с право на ползване /автомобил/ | 5 години |

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

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

4.2. Нетекущи нематериални активи

Признаване и оценка

Нематериалните активи, придобити от Дружеството, имащи определен полезен живот са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на нематериалните активи, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата.

Очакваните срокове на полезен живот са, както следва:

- софтуер 2 години
- активи с ограничен срок на ползване
 - сертифициране ISO 9001:2008, ISO 14001:2004, BS ISO 18001:2007 - според срока им на валидност

- уеб сайт на Дружеството

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

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

4.3. Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни са тези предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните предприятия се изразява във възможността да се ръководи финансовата и оперативната политика на дъщерното предприятие така, че да се извличат изгоди в резултат на дейността му. В самостоятелните финансови отчети на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия, се отчитат по цена на придобиване.

4.4. Финансови инструменти

Признаване, оценяване и отписване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент. При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

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

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението е изпълнено, анулирано или срокът му е изтекъл.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансовите разходи, финансовите приходи или други финансови позиции.

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. В зависимост от начина на последващото отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- финансови активи, оценявани по амортизирана стойност;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Дружеството класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва предоставени заеми, търговски и други вземания, пари и парични средства, за които са изпълнени следните две условия:

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

б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

- Търговски вземания, вземания по заеми и други вземания

Търговските и други вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки и услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските си вземания с цел събиране на договорените парични потоци и следователно ги оценява по амортизируема стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Вземанията по заеми са суми, предоставени на трети лица срещу лихвено възнаграждение за определен период. Доколкото дружеството държи тези вземания с цел събиране на договорните парични потоци, то отчита вземанията по предоставени заеми по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

- Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел “държани за събиране на договорните парични потоци” или бизнес модел “държани за събиране и продажба”, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

В тази категория Дружеството отчита инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направило

неотменим избор да отчита инвестициите по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Дружеството отчита инвестиции в капиталови инструменти като финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалби или загуби.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата или загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Обезценка

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за “очакваните кредитни загуби”, който замества “модела на понесените загуби”, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

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

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1)
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- “Фаза 3” обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

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

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

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
- б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Предприятието оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и

в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти

За вземания по продажби и активи по договори с клиенти дружеството прилага опростен подход, базиран на “очакван процент на неизпълнение” за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;

б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми, облигационен заем, задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

4.5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с придобиването на инвестиционния имот. Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всякакви разходи, които могат да му бъдат пряко приписани. Разходите, които могат да бъдат пряко приписани, включват например професионалните хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. Ако плащането на инвестиционен имот е отложено, неговата цена на придобиване е еквивалент на цената в брой. Разликата между тази сума и общата сума на плащанията се признава като разход за лихви през периода на кредита.

Първоначалната цена на придобиване на инвестиционен имот, държан по лизинг и класифициран като инвестиционен имот, е неговата справедлива стойност или настоящата стойност на минималните лизингови плащания – ако те са по-ниски. Първоначалните преки разходи извършени от наемателя (лизингополучател) на имота, се прибавят към сумата, призната като актив.

Последващото оценяване след първоначалното признаване се представя по справедлива стойност. Въпреки, че приложимата рамка не изисква справедливата стойност да е определена от независим оценител, приетата политика от страна на Дружеството е същата да бъде определена от независим оценител с подходяща квалификация. Справедливата стойност на инвестиционните имоти се оценява на две години или при съществени изменения на пазарните цени на този сегмент.

Инвестиционните имоти се представят в финансов отчет по справедлива стойност. Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се включват нетно в отчета за всеобхватния доход за периода, през който възникват.

Инвестиционните имоти не се амортизират. Начислението на тяхната амортизация спира при прехвърлянето на съответния имот в състава на инвестиционните имоти. Имот класифициран като инвестиционен е имот, чието трайно предназначение е да се отдават под наем и да се получават изключително приходи от наем.

4.6. Материални запаси

Материалните запаси включват материали, консумативи свързани с текущата дейност и незавършено производство. При тяхната покупка материалните запаси се оценяват по цена на придобиване. Оценката на потреблението им се извършва по метода на първа входяща – първа изходяща. В края на годината те се оценяват по по-ниската между цената на придобиване и нетната им реализуема стойност.

4.7. Парични средства и еквиваленти

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на текущата година. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари по банковите сметки, в касата на дружеството.

Постъпленията от клиенти и плащанията към доставчици се представят в паричния поток, оперативна дейност с включен ДДС.

4.8. Основен капитал

Основните поименни акции с право на глас са представени като основен капитал на дружеството. Основният капитал е представен по номиналната стойност на напълно заплатените акции.

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред “Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за собствения капитал.

4.9. Резерви, печалба

Резервите включват законови резерви, формирани по реда на действащото търговско законодателство и са били формирани като отчисление от 1/10 от печалбата до достигане на 10 % от стойността на акционерния капитал. Други резерви се формират от капитализирането на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата. Неразпределената печалба включва натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години. Резервите на дружеството от натрупаните финансови резултати могат да се използват с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Учредителния акт на дружеството.

4.10. Нетекущи задължения

Нетекущите задължения в лева са оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на текущата година.

4.11.Текущи задължения

Текущите задължения в лева са оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на текущата година.

4.12.Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски.

Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки. Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като средната възраст на служителите е 40 години и сумата на потенциалното задължение няма да бъде съществена за финансовия отчет на дружеството.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане. Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред "Пенсионни и други задължения към персонала" по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.13.Амортизация на нетекущи активи

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи се начисляват, като последователно се прилага линейния метод.

Амортизационните норми са определят от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. При наличие на дълготрайни активи в баланса в края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности с цел да провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизационните норми. При освобождаване на актив резултатът се признава в отчета за всеобхватния доход като нетна печалба или загуба от освобождаването.

4.14.Провизии, условни пасиви и условни активи

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

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времеви разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

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

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

4.15. Лизинг

4.15.1. Дружеството като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като “договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение”.

За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи “как и с каква цел” ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

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

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството използва приета политика.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

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

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

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

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са включени в финансови и други задължения.

Опциите за удължаване и прекратяване са включени в договори за наеми на имоти и оборудване в дружеството, които се използват за увеличаване на оперативната гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в операциите на дружеството се анализират с при оценките на всеки наемен договор.

4.15.2. Дружеството като лизингодател

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

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

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 "Имоти, машини и съоръжения" или МСС 38 "Нематериални активи". Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 26). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

4.16. Инвестиции в съвместна дейност

Съвместната дейност представлява договорно споразумение, в което страните, които притежават съвместен контрол върху предприятието имат право върху активите и задължения по отношение на пасивите на предприятието.

Дружеството отчита своето дялово участие в съвместна дейност по себестойност и във връзка с него признава:

- ☐ своите активи, включително своя дял във всички активи, които се държат съвместно;
- ☐ своите пасиви, включително своя дял във всички пасиви, които се дължат съвместно;
- своите приходи от продажбата на дела си в получената от съвместно контролирана дейност продукция;
- ☐ своя дял от приходите от продажбата на продукцията на съвместно контролираната дейност;
- ☐ своите разходи, включително дела си от всички съвместно направени разходи.

4.17. Приходи

Приходите включват приходи от строителство на сгради и съоръжения, дейности по реализиране на инвестиционни проекти и отдаване под наем на офисни и складови помещения.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

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

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

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

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите.

Продажба на стоки

Приходите от продажба на стоки, се признават, когато Дружеството е прехвърлило на Купувача контрола върху предоставените активи. Счита се, че контролът е прехвърлен на Купувача, когато клиентът е приел активите без възражение.

Приходите от оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност се признават в момента на начисление и се отнасят в текущия период в отчета за всеобхватния доход.

4.18. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се начисляват в отчета за доходите за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на един финансов актив или пасив и за разпределение на прихода от или разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е този, при който се дисконтират очакваните бъдещи парични плащания или постъпления по време на живота на финансовия инструмент, или при определени случаи за по-кратък период, към нетната балансова стойност на финансовия актив или пасив.

При изчислението на ефективния лихвен процент Дружеството преценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но без да включва потенциални бъдещи кредитни загуби от обезценка. Изчислението включва такси, транзакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.19. Оперативни разходи

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, при спазване на принципа за съпоставимост с приходите.

4.20.Разходи за лихви

Разходите за лихви се начисляват в отчета за доходите за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.

4.21.Данъчно облагане

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.22.Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими

необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и неговата стойност в употреба. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Определяне на очаквани кредитни загуби

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември на текущата година ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

Справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котирани цени на активен пазар. Подробности относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден

финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Дружеството възлага изготвянето на оценки и на лицензирани оценители с доказан професионален опит.

Оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се възлага на лицензирани оценители с необходимата квалификация.

Подробности относно оценките по справедлива стойност са представени и в пояснение 42.

Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желасци страни в края на отчетния период.

Несигурност при определяне на задълженията на Дружеството за корпоративен данък и несигурни условни данъчни пасиви

Ръководството на дружеството е направило оценка дали е вероятно данъчният орган да приеме несигурно данъчно третиране. В своята дейност дружеството се е съобразило с данъчната практика и вероятното данъчно третиране, и следователно облагаемата печалба, данъчните основи, неизползваните данъчни кредити и данъчната ставка, съответстват на използваното и очаквано третиране, което ще бъде използвано при деклариране на данъците върху доходите.

5.Имоти, машини и съоръжения

Балансовите стойности за представените отчетни периоди са както следва:

Имоти, машини и съоръжения	Машини и обор.	Автомобили	Комп. техн., инвентар и др.	Активи с право на ползване	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2023 г.	2	79	56	48	185
Новопридобити активи	-	62	18	-	80
Отписани активи	-	(79)	(5)	(48)	(132)
Салдо към 31 декември 2023 г.	2	62	69	-	133
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2023 г.	(2)	(79)	(48)	(39)	(168)
Амортизация	-	(3)	(6)	(9)	(18)
Отписани активи	-	79	5	48	132
Салдо към 31 декември 2023 г.	(2)	(3)	(49)	-	(54)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	-	59	20	-	79

Имоти, машини и съоръжения	Машини и обор.	Автомобили	Комп. техн., инвентар и др.	Активи с право на ползване	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2022 г.	2	79	48	48	177
Новопридобити активи	-	-	8	-	8
Отписани активи	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	2	79	56	48	185
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2022 г.	(2)	(79)	(45)	(29)	(155)
Амортизация	-	-	(3)	(10)	(13)
Отписани активи	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	(2)	(79)	(48)	(39)	(168)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	-	-	8	9	17

Активите с право на ползване включват наети автомобили по договор за оперативен лизинг от 09.01.2019 г. за срок от 5 години и 3 % годишна лихва определена на база лихвени нива по други привлечени средства. През периода задължението е погасено.

Стойността на напълно амортизираните активи към 31.12.2023 г. е 45 хил. лв. (2022: 122 хил. лв.).

Дълготрайни материални активи с балансова стойност 79 хил.лв. (2022: 17 хил.лв.) са заложили като обезпечение по банкови заеми. /пояснение 21/

6. Нематериални активи

Балансовите стойности за представените отчетни периоди са както следва:

	Други
	‘000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2023 г.	14
Новопридобити активи	-
Отписани активи	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	14
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2023 г.	(5)
Амортизация	(4)
Отписани активи	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	(9)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	5

Техноимпортекспорт АД

	Други
	‘000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2022 г.	14
Новопридобити активи	-
Отписани активи	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	14
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2022 г.	(1)
Амортизация	(4)
Отписани активи	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	(5)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	9

През предходния период е извършен преглед на всички значими имоти, машини и съоръжения и нематериални активи с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между преносната стойност на активите и техните възстановими стойности.

Дълготрайни нематериални активи с балансова стойност 5 хил.лв. (2022: 9 хил.лв.) са заложили като обезпечение по банкови заеми. /пояснение 21/

7. Инвестиционни имоти

Балансовите стойности за представените отчетни периоди са както следва:

Инвестиционни имоти	Земи	Сгради	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2023 г.	7 011	32 322	39 333
Разходи за подобрене на активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	7 011	32 322	39 333
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2023 г.	-	-	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	-	-	-
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	7 011	32 322	39 333
Инвестиционни имоти	Земи	Сгради	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2022 г.	7 011	32 320	39 331
Разходи за подобрене на активи	-	5	5
Рекласификация	-	(3)	(3)
Салдо към 31 декември 2022 г.	7 011	32 322	39 333
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2022 г.	-	(3)	(3)
Рекласификация	-	3	3
Салдо към 31 декември 2022 г.	-	-	-
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	7 011	32 322	39 333

Дружеството отчита инвестиционните си имоти по справедлива стойност. /пояснение 42/

Техноимпортекспорт АД

През 2023 г. Дружеството не е закупувало инвестиционни имоти (2022: 0 хил. лв.)

През предходния период инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност. Няма съществени различия в оценката на инвестиционните имоти към датата на финансов отчет спрямо предходния период.

Реализирани са приходи от наем от инвестиционните имоти с балансова стойност към 31.12.2023 г. в размер на 14 017 хил. лв. (2022: 14 017 хил. лв.), които представляват 36 % (2022: 36 %) от общата стойност на инвестиционните имоти.

Инвестиционни имоти с балансова стойност 39 333 хил. лв. (2022: 39 333 хил. лв.) са заложени като обезпечение по банкови заеми /пояснение 21/.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството няма инвестиции в дъщерни дружества.

9. Други инвестиции

	2023	2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Некотиран капиталови инструменти	11 140	10 700
Оценка по справедлива стойност	19	440
	11 159	11 140

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние в размер на 11 159 хил. лв. се отнасят към категорията на финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалби или загуби. (2022: 11 140 хил. лв.)

През 2023 г. Дружеството не е извършвало продажба на финансови активи от тази категория. (2022: 0 хил. лв. отчетна стойност на продадени капиталови инструменти)

Към края на двата представени периода Дружеството не притежава капиталови инструменти търгувани на борса, отчитани по справедлива стойност в печалби или загуби.

През периода справедливата стойност на капиталовите инструменти е определена на база оценка на лицензиран оценител /пояснение 42/. Реализираните печалби и загуби се признават в отчета за всеобхватния доход.

Инвестициите в капитала на други дружества с балансова стойност 11 159 хил. лв. (2022: 11 140 хил. лв.) са заложени като обезпечение по банкови заеми. /пояснение 21/

10. Разходи за данъци върху дохода

Към 31.12.2023 г. в Дружеството няма начислен разход за вноски за корпоративен данък. (2022: 22 хил. лв.)

11. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Дружеството е признало отсрочени данъчни активи в размер на 254 хил.лв. (2022: 260 хил. лв.) и отсрочени данъчни пасиви в размер на 1 501 хил.лв. (2022: 1 451 хил. лв.). Движението на отсрочените данъчни активи и пасиви може да бъде представено по следния начин:

Временна разлика	31 декември 2022		Движение на отсрочените данъци за 2023				31 декември 2023	
			увеличение		намаление			
	временна разлика	отсрочен данък	временн а разлика	отсроче н данък	временн а разлика	отсроче н данък	временна разлика	отсрочен данък
Активи по отсрочени данъци								
Разходи физически лица	5	1	5	1	5	1	5	1
Задължения по лизинг	2	-	-	-	2	-	-	-
Обезценка на активи	278	28	124	12	64	6	338	34
Данъчни загуби	2 310	231	-	-	116	12	2 194	219
Общо активи	2 595	260	129	13	187	19	2 537	254
Пасиви по отсрочени данъци								
Инвестиционни имоти	8 408	841	479	48	-	-	8 887	889
Оценка справедлива стойност капиталови инструменти	6 104	610	18	2	-	-	6 122	612
Общо Пасиви:	14 512	1 451	18	2	-	-	15 009	1 501
Нетно активи/пасиви	11 917	1 191	111	11	189	19	12 465	1 247

Временна разлика	31 декември 2021		Движение на отсрочените данъци за 2022				31 декември 2022	
			увеличение		намаление			
	временна разлика	отсрочен данък	временн а разлика	отсроче н данък	временн а разлика	отсроче н данък	временна разлика	отсрочен данък
Активи по отсрочени данъци								
Разходи физически лица	5	1	5	1	5	1	5	1
Задължения по лизинг	2	-	10	1	10	1	2	-
Обезценка на активи	2 150	215	191	19	2 063	206	278	28
Данъчни загуби	-	-	2 310	231	-	-	2 310	231
Общо активи	2 157	216	2 516	252	2 078	208	2 595	260
Пасиви по отсрочени данъци								
Инвестиционни имоти	7 937	794	471	47	-	-	8 408	841
Оценка справедлива стойност капиталови инструменти	5 663	566	441	44	-	-	6 104	610
Общо Пасиви:	13 600	1 360	912	91	-	-	14 512	1 451
Нетно активи/пасиви	11 443	1 144	1 604	161	2 078	208	11 917	1 191

12. Материални запаси

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
След приключване на строителни обекти	26	26
Стока	-	-
Общо	26	26

13. Незавършени услуги

Към 31.12.2023 г. няма незавършените услуги по строителни обекти. (2022: 166 хил. лв.)
Изменението на незавършените услуги е представено в отчета за всеобхватния доход както следва:

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Незавършените услуги - увеличение	-	80
Незавършените услуги - намаление	(145)	-

14. Финансови активи

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи		
Вземания по договори за цесия	-	35 285
Текущи		
Финансови активи държани за продажба	6 700	-
Търговски заеми – Главници и лихви	1 855	2 974
Очаквани кредитни загуби на търговски заеми	(337)	(277)
Вземания по договор за цесия	36 527	-
Очаквани кредитни загуби на договор за цесия	-	-
Други	6	3
	38 051	2 700
Финансови активи нетно	44 751	2 700

През периода Дружеството придобива дялове от капитала на друго Дружество класифицирани като текущ финансов актив държан за продажба, отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Вземанията по договор за цесия от 23.12.2020 с балансова стойност 36 527 хил. лв. са обезпечени с договорна ипотека на недвижим имоти в Република Татарстан, гр. Казан, собственост на друго Дружество. (пояснение 21).

Вземането по цесията с Договор за особен залог е предоставено като обезпечение по облигационния заем на Дружеството (пояснение 21).

Вземанията в размер на 1 855 хил. лв. преди обезценка са по краткосрочни търговски заеми, вкл. лихви, предоставени от Дружеството при годишна лихва от 3,5 %. Срокът на погасяване на заемите не е по-дълъг от една година. Заемите са без предоставено обезпечение.

15. Търговски вземания

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания	17 551	10 897

Всички търговски вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички

Техноимпортекспорт АД

търговски вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. Не са установени индикации за обезценка на търговски вземания.

Дружеството е предоставило като обезпечение парични гаранции на възложители по сключени договори за строителство в размер на 1 670 хил. лв. (2022: 987 хил. лв.)

16. Данъчни и други вземания

	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи		
Данъчни вземания - ДДС		-
Други вземания		
Аванси по договори за строителство	1 786	2 076
Аванси за покупка на капиталови инструменти	-	744
Предплатени разходи	30	34
Други вземания	4	253
	1 820	3 107

Всички “Други вземания” на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. Не са идентифицирани индикации за обезценка.

17.Пари и парични еквиваленти

	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в банки	573	684

Към 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. в Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

18.Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е разпределен в 137 004 броя поименни акции с номинална стойност 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции		
- в началото на годината	137	137
- в края на годината	137	137

Списък на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31.12.2023		31.12.2022	
	‘000	лв.	‘000	лв.
Акционер	Брой акции	Отн. дял	Брой акции	Отн. дял
Технохолдинг ЕООД	72 739	53,09%	82 339	60,10%
ДФ Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп	20 500	14,96%	20 500	14,96%
Конкорд Фонд 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД	27 315	19,94%	25 980	18,96%
НДФ Динамик	9 600	7,01%	-	-
Други	6 850	5,00%	8 185	5,98%
	137 004		137 004	

19. Резерви

Всички суми са в '000 лв.	Преоц. Резерв от нетек. акт.	Законови резерви	Други резерви	Общо
Салдо към 1 януари 2022 г.	10	107	3 598	3 715
Салдо към 31 декември 2022 г.	10	107	3 598	3 715
Салдо към 31 декември 2023 г.	10	107	3 598	3 715

Законовите резерви в размер на 107 хил. лв. са формирани по реда на действащото търговско законодателство.

20. Неразпределена печалба / Натрупана загуба

Неразпределена печалба в размер на 17 265 хил. лв. включва:

- Неразпределената печалба от минали години – 17 189 хил. лв.
- Печалба за периода – 76 хил. лв.

21. Финансови задължения

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи		
Финансови задължения		
Банкови заеми	56 881	53 923
Облигационен заем	28 000	35 000
	84 881	88 923
Други задължения		
Задължения по договор за оперативен лизинг	-	-
Общо	84 881	88 923
Текущи		
Финансови задължения		
Банкови заеми	3 686	3 694
Търговски заеми	252	243
Облигационен заем	7 030	34
	10 968	3 971
Други задължения		
Задължения по договор за оперативен лизинг	-	10
Задължения по договор за цесия	-	650
	-	660
Общо	10 968	4 631

Банкови заеми

Инвестиционен кредит

Дата на сключване – 30.12.2015 г.

Размер на кредита – 6 500 хил. лв.

Условия на договора – закупуване на имот в гр. София

Техноимпортекспорт АД

Срок на погасяване – 30.06.2026 г.

Остатък към 31.12.2023 г. - нетекуща част – 1 169 хил. лв. и текуща част – 737 хил. лв.

Размер на лихва – годишната лихва определена като сбор от стойността на референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти в лева и надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2,2 %

Обезпечение: Ипотека върху недвижим имот в гр.София

Инвестиционен кредит

Дата на сключване – 30.12.2015 г.

Размер на кредита – 15 500 хил. лв.

Условия на договора – закупуване на имот в гр.София

Срок на погасяване – 30.06.2026 г.

Остатък към 31.12.2023 г. - нетекуща част – 2 781 хил. лв. и текуща част – 1 759 хил. лв.

Размер на лихва – годишната лихва определена като сбор от стойността на референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти в лева и надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2,2 %

Обезпечение: Ипотека върху недвижим имот в гр.София

Инвестиционен кредит

Дата на сключване – 13.06.2016 г.

Размер на кредита – 9 980 хил. лв.

Условия на договора – закупуване на два имота в гр.София

Срок на погасяване – 13.12.2026 г.

Остатък към 31.12.2023 г. - нетекуща част – 2 381 хил. лв. и текуща част – 1 190 хил. лв.

Размер на лихва – годишната лихва определена като сбор от стойността на референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти в лева и надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2,2 %

Обезпечение: Ипотека върху недвижим имот в гр.София

Инвестиционен кредит

Дата на сключване – 28.09.2022 г.

Размер на кредита – 20 000 хил. лв.

Условия на договора – за рефинансиране на разходи за придобити недвижими имоти

Срок на погасяване – 28.09.2034 г.

Към 31.12.2023 г. - нетекуща част – 20 000 хил. лв.

Размер на лихва – годишната лихва определена като сбор от стойността на референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти в лева и надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2,2 %

Обезпечение: Ипотека върху недвижим имот в гр.София

Инвестиционен кредит

Дата на сключване – 30.06.2023 г.

Размер на кредита – 6 700 хил. лв.

Условия на договора – за покупка на дружествени дялове

Срок на погасяване – 30.06.2026 г.

Към 31.12.2023 г. - нетекуща част – 6 700 хил. лв.

Техноимпортекспорт АД

Размер на лихва – годишната лихва определена като сбор от стойността на референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти в лева и надбавка от 2,01 пункта, но не по-малко от 3,3 %

Обезпечение: Ипотека върху недвижим имот в гр.София собственост на друго дружество

Кредитен овърдрафт

Дата на сключване – 07.08.2017 г.

Размер на кредита – 23 900 хил. лв.

Условия на договора – за допълване на оборотния капитал на дружеството

Срок на погасяване – 07.01.2026 г.

Остатък към 31.12.2023 г. - нетекуща част – 23 850 хил. лв.

Размер на лихва – годишната лихва определена като сбор от стойността на референтен лихвен % по кредити на корпоративни клиенти в лева и надбавка от 2,21 пункта, но не по-малко от 3,0 %

Обезпечение: Договор за особен залог върху търговско предприятие Техноимпортекспорт АД, като съвкупност от права, задължения и фактически отношения.

Облигационен заем:

На 22.12.2020 г. Техноимпортекспорт АД издава емисия облигации със следните параметри:

ISIN код: BG2100016208

Размер на облигационния заем: 35 000 (тридесет и пет хиляди) лева

Валута на облигационния заем: Лева

Брой корпоративни облигации: 35 000 (тридесет и пет хиляди) броя

Дата на издаване: 22.12.2020 г.

Вид на корпоративните облигации: безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвентуиреми, обикновени

Срок на погасяване: 8 (осем) години

Остатък към 31.12.2023 г. – нетекуща част – 28 000 хил. лв. и текуща част – 7 030 хил. лв.

Размер на лихва: 3,50 % проста лихва на годишна база при лихвена конвенция ISMA

Период на лихвено плащане: На всеки 6 месеца

Обезпечение: Договор за особен залог върху вземанията на Техноимпортекспорт АД по договор за цесия от 23.12.2020 г. с контрагент. Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията.

За обезпечаване на задълженията по банкови заеми има учредени договорни ипотeki върху инвестиционни имоти – земи и сгради с балансова стойност 39 333 хил. лв.

Краткосрочният търговски заем на Дружеството е получен при годишна лихва от 4 %. Срокът на погасяване на заема не е по-дълъг от една година. Заемът е без предоставено обезпечение.

Задължения по лизингови договори

Дружеството наема автомобили за служебно ползване. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в отчета за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти (например, лизингови плащания, базирани на процент от продажбите на Дружеството) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Дружеството класифицира активите си с право на ползване на реда “Имоти, машини и съоръжения” в Отчета за финансовото състояние (пояснение 5).

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена пояснение 5

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако са за наем на активи с ниска стойност. Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод.

Разходите за краткосрочни лизингови договори, които не се признават като задължения по лизингови договори, включват наем на офис, автомобил и паркоместа.

22. Данъчни задължения

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
ДДС	222	16
Данък върху доходите на физически лица	3	5
Разходи за данък върху дохода	-	-
Данъци по ЗМДТ	265	-
	490	21

23. Търговски задължения

Текущи	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Към подизпълнители по договори за строителство	7 817	3 098
За поддръжка на инвестиционни имоти	6	11
Други	137	39
Общо	7 960	3 148

Дружеството е получило като обезпечение парични гаранции от подизпълнители по сключени договори за строителство в размер на 1 669 хил. лв. (2022: 1 011 хил. лв.)

24. Задължения към персонала и осигурители

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към персонала	27	40
Задължения към осигурителни предприятия	10	17
Общо	37	57

Текущата част от задълженията към персонала включва начислени възнаграждения и осигуровки за м.12.2023 г.

25. Други задължения

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Аванси по договори за строителство	2 161	2 574
Аванси по договор за продажби на инвестиционни имоти	528	528
Аванси по договори за капиталови инструменти	4 831	4 831
Други	-	1 547
Общо	7 520	9 480

26. Приходи от продажба на услуги

	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Строителен мениджмънт	14 020	30 601
Наеми	251	251
	14 271	30 852

27. Други доходи/загуби от дейността - нетно

	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приход от продажба на стока	122	998
Отчетна стойност на продадена стока	(106)	(982)
Балансова стойност - нетно	16	16
Отписани задължения	29	277
Търговски неустойки	57	200
Посреднически услуги	929	-
Други	24	-
	1 039	477
Обезценка за кредитна загуба	-	-
Възстановена обезценка за кредитна загуба	-	-
Нетно изменение на обезценка	-	-
	1 055	493

28. Разходи за материали

	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Материали	(13)	-
Електроенергия	(8)	(3)
Горивни и смазочни материали	(12)	(4)
Резервни части и окомплектовка	(9)	(1)
Канцеларски материали	(1)	(1)
Други в т.ч. малоценни и малотрайни	(13)	(3)
	(56)	(12)

29. Разходи за външни услуги

	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Застраховки	(43)	(31)
Такси	(107)	(91)
Съобщителни услуги	(5)	(5)
Текущи ремонти	(4)	(1)
Подизпълнители	(12 452)	(29 160)
Наеми	(76)	(58)

Техноимпортекспорт АД

Абонаментно обслужване	(13)	(11)
Данък сгради	(74)	(71)
Такса смет	(176)	(182)
Данък ПС и винетки	(1)	(1)
Други услуги	(15)	(26)
	(12 966)	(29 637)

30. Разходи за персонала

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за възнаграждения	(387)	(326)
Разходи за социални осигуровки	(57)	(46)
	(444)	(372)

31. Други разходи

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Представителни разходи	(4)	(3)
Командировки	(16)	(10)
Вземания от продажба на инвестиции	-	(947)
Продажба на търговски вземания	-	(3)
Търговска неустойка	(378)	(308)
Други	(31)	(22)
	(429)	(1 293)
Обезценка за кредитна загуба	(125)	-
Възстановена обезценка за кредитна загуба	64	-
Нетно изменение на обезценка	(61)	-
	(490)	(1 293)

32. Печалба / Загуба от операции с финансови активи

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Печалба / Загуба от разпореждане с финансови активи	-	386

33. Финансови приходи / разходи от лихви

Финансови приходи от лихви	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от лихви – търг. заеми	520	523
Приходи от лихви – цесия	1 242	1 259
	1 762	1 782

Финансови разходи за лихви	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за лихви – банкови заеми	(1 506)	(977)
Разходи за лихви – облигационен заем	(1 226)	(1 232)
Разходи за лихви – търговски заеми	(9)	(41)
Разходи за лихви – цесия	-	-

Техноимпортекспорт АД

Разходи за лихви – оперативен лизинг	-	(1)
Други лихви	-	-
	(2 741)	(2 251)
Финансови приходи/разходи от лихви	(979)	(469)

34. Други финансови позиции

	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Печалба / Загуба от курсови разлики	(24)	107
Приходи от оценка по справедлива цена на капиталови инструменти	18	-
Приходи / Разходи за такси и комисионни	(150)	(124)
Приходи от дивиденди	63	227
	(93)	210

35. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството, а за знаменател – среднопретегленият брой акции.

	31.12.2023	31.12.2022
	Лева	Лева
Печалба (загуба) за периода (в лв.)	76 000	199 000
Среднопретеглен брой акции	137 004	137 004
Основен доход на акция (в лв. за акция)	1	2

36. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството са Предприятие майка, дъщерни предприятия, предприятия под общ контрол, смесени предприятия, ключов управленски персонал. От лицата под общ контрол са оповестени свързаните лица, с които има реализирани сделки през отчетния период и съответно има разчети към края на отчетния период.

Свързани лица	Вид на свързаността
Гелабо АГ Швейцария	Крайно предприятие майка
Технохолдинг ЕООД България	Предприятие майка
Техноимпортекспорт ООО Русия	Дружество под общ контрол

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми се изплащат по банков път и в брой.

Сделки	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от лихви-Технохолдинг ЕООД	436	155
Приходи от лихви-Техноимпортекспорт ООО	-	287
Приходи от съучастия-Други дружества	63	-

Техноимпортекспорт АД

Разходи за лихви-Технохолдинг ЕООД	-	(33)
------------------------------------	---	------

36.1 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2023	31.12.2022
Краткосрочни възнаграждения:	‘000 лв.	‘000 лв.
Заплати и осигуровки	(128)	(124)

37. Разчети със свързани лица

Текущи вземания	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв	‘000 лв
Търговски заем- Технохолдинг ЕООД	13 028	12 232
Договор за цесия с финансови активи- Технохолдинг ЕООД	-	5 100
Договор за цесия с капиталови инструменти- Технохолдинг ЕООД	6 299	7 349
Споразумение за заместване в дълг-Технохолдинг ЕООД	-	1 050
Дивиденди – Други дружества	-	-
Управленски персонал	3	1
	19 330	25 732

Краткосрочния търговски заем с Технохолдинг ЕООД е предоставен при годишна лихва от 3,5 % и срок за погасяване не по-дълъг от една година. Заемът е без предоставено обезпечение.

През предходния период вземанията по дългосрочните търговски заеми предоставени от Дружеството на руското Дружество са цедирани на предприятието-майка. Към 31.12.2023 г. вземанията са погасени.

Вземанията по договор за цесия от Технохолдинг ЕООД в размер на 6 299 хил. лв. представляват продажба на инвестиции вкл. неустойка за забава.

	31.12.2023	31.12.2022
Текущи задължения		
Получена стока-Техноимпортекспорт ООО	407	472
Дивиденди-Други дружества	-	132
	407	604
Управленски персонал	9	9

38. Условни активи и условни пасиви

През периода дружеството не е изисквало от подизпълнители като обезпечение банкови гаранции по сключени договори за строителство. (2022: 1 431 хил. лв.)

Дружеството е предоставило на възложители като обезпечение банкови гаранции по сключени договори за строителство в размер на 158 хил. лв. (2022: 1 472 хил. лв.)

Техноимпортекспорт АД

Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи с балансова стойност 84 хил.лв. (2022: 26 хил. лв.) са заложени като обезпечение по банкови заеми. /пояснение 21/

Инвестиционни имоти с балансова стойност 39 333 хил. лв. са заложени като обезпечение по банкови заеми.

Инвестициите в капитала на други дружества с балансова стойност 11 159 хил. лв. (2022: 11 140 хил. лв.) са заложени като обезпечение по банкови заеми. /пояснение 21/

Вземането по цесията с балансова стойност в размер на 36 527 хил. лв., с Договор за особен залог, е предоставено като обезпечение по облигационния заем на Дружеството (пояснение 21).

Търговското предприятие Техноимпортекспорт АД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, с договор за особен залог е предоставено като обезпечение по банков заем (пояснение 21).

Дружеството е обезпечител по комбиниран банков кредит на търговско дружество с размер до 52 600 хил. лв.

Техноимпортекспорт АД е предявило иск за собственост по гражданско дело от 2019 г. против търговско дружество за предаване на владение върху обособена част от сграда с площ 245,88 кв.м., находяща се на територията на гр. София. Ответникът е подал насрещен иск за заплащане от страна на Дружеството на подобрения в имота в размер на 126 хил. лв.

През периода е сключено споразумение за уреждане на отношенията и делото е прекратено.

39.Безналични сделки

През представеният отчетен период Дружеството е осъществило инвестиционни и финансови сделки в размер на 85 хил. лв. чрез прихващане на насрещни разчети, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци. (2022: 40 хил. лв.)

40.Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови рискове. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

40.1. Анализ на пазарния риск

- **Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани в щатски долари и руски рубли, излагат Дружеството на валутен риск. Съществен е валутният риск, свързан с руската рубла.

Транзакциите на Дружеството деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото.

За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева.

Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки.

- **Лихвен риск**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2023 г. преценката на ръководството е, че Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

40.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти – предоставени парични заеми, вземания от клиенти и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период както е посочено по-долу:

Групи финансови активи-балансови стойности	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови вземания	38 051	37 985
Вземания от свързани лица /без аванси/	19 330	25 732
Търговски и други вземания /без аванси/	17 555	11 150
Пари и парични еквиваленти	573	684
	75 509	75 551

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с добра кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно парични средства се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

Финансови активи по амортизирана стойност	31.12.2023
Вземания от свързани лица	19 330
Търговски вземания	17 551
Финансови вземания	38 388
Очаквани кредитни загуби	(337)
	74 932

40.3 Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на нетекущи финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Към 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски заеми	252	-	-	-
Банкови заеми	1 843	1 843	47 993	8 888
Облигационен заем	3 530	3 500	28 000	-
Задължения по лизинг	-	-	-	-
Търговски и други задължения /без аванси/	527	7 960	-	-
Задължения към свързани лица	-	407	-	-
Общо	6 152	13 710	75 993	8 888

40.4. Рискове, свързани с климата

Вземайки предвид изискванията за определяне на съществеността на финансовата информация, предвидени в параграф 7 на МСС 1, ръководството е преценило, че въздействието на рисковете свързани с климата не оказват съществено влияние върху финансовия отчет, изготвен към 31 декември 2023 година.

40.5. Макроикономическа среда

Нивата на потребителска инфлация в световен мащаб вече се усеща изключително тежко. Енергийната зависимост на целия Европейски съюз от енергиен внос е огромна. Рязката инфлация в цените на енергийните суровини е факт, а това води до ръст в разходи, които са част от всяко производство. Освен пряко върху цените за отопление, транспорт и енергия на домакинствата в по-дългосрочен план това може допълнително да захрани инфлацията в почти всички потребителски стоки. Освен хранителни и енергийни суровини, войната заплашва да предвизвика и глобален недостиг и съответно инфлация в редица индустриални материали и суровини. За последната година част от основните строителни материали вече се

повишиха драстично, като традиционно от години цените на материалите за строителството се вдигат, а след март 2022 г. и до момента ръстът продължава с още по-високи темпове.

Несигурността е най-големият проблем в момента, икономическите последици вече са изключително сериозни. Инфлацията ще се увеличи значително, а правителството ще трябва да продължи да подкрепя компании и домакинства. Тази криза ще доведе до сложни политически компромиси, което допълнително ще усложни политическата ситуация, докато световната икономика се възстановява от кризата вследствие на пандемията от Covid-19.

При продължаване на конфликта между Русия и Украйна, и нестабилната политическа ситуация в страната, дружеството отчита риск от по – високи цени за закупуването на материали по строителните обекти.

41. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на капитал към нетния дълг.

Дружеството определя капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в отчета за финансовото състояние. Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитал към нетен дълг в граници, които да осигуряват релевантно и консервативно съотношение на финансиране. Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде представен както следва:

	31.12.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Общо дългов капитал в т.ч.:	104 743	98 931
Финансови задължения	95 849	93 554
Задължения към свързани лица /без аванси/	407	604
Търговски задължения	7 960	3 148
Други задължения /без аванси/	527	1 625
Парични и парични еквиваленти	573	684
Нетен дългов капитал	104 170	98 247
Общо собствен капитал	21 117	21 041
Общо капитал	125 287	119 288
Съотношение на задлъжнялост	84%	83%

42. 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, особено по отношение на търговските вземания и задължения, 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 амортизирана стойност.

31 декември 2023 г.	Пояснение	Ниво 3
		хил. лв.
Финансови активи		
Неборсово търгувани ценни книжа	9	11 159

31 декември 2022 г.	Пояснение	Ниво 3
		хил. лв.
Финансови активи		
Неборсово търгувани ценни книжа	9	11 140

Справедлива стойност на капиталови инструменти = Ниво 3 - оценка лицензирани оценители

Използваният метод от оценителския екип при определяне на справедливата стойност на борсово некотираните капиталови инструменти е Метод на дисконтиране на чистите парични потоци. Ниво на йерархията – 3. Няма прехвърляния между нивата.

При прилагането на този метод се прилагат основните допускания за приходния подход. Изборът на най-подходящ тип парични потоци зависи от естеството на оценявания обект/актив и от целта на оценката. При прилагане на този метод се формират два основни парични потока:

1. Прогнозни парични потоци за няколко последователни периода.

Броят на прогнозните периоди зависи от спецификата на обекта/актива на оценката. Те се формират след задълбочен анализ на дейността и прогнозите на развитие на обекта/актива с отчитане на приходи, разходи и данъчни тежести.

2. Терминална стойност (стойност в следпрогнозен период), се определя чрез капитализация на финансовия резултат базиран на последната прогнозна година. Терминалната стойност е определена за безкраен период от време, като се отчитат следните характерни моменти:

о Базира се финансовия резултат – доход/печалба от последната година от прогнозния период;

о Определя се потенциален ръст в следпрогнозния период, който ръст участва в определянето на фактора на капитализация.

Прогнозата се базира на:

о Допускания за продължаваща дейност;

о Анализ на рисковите фактори: кредитен, ликвиден, лихвен и капиталов;

о Задълбочен анализ на дейността и финансовите отчети с извеждане на основни показатели за капиталова адекватност, инвестиционен и кредитен портфейл, начин на управление на лихвения марж, възвръщаемост, доходност, рентабилност, ликвидност, начини на управление на дисбаланс, секюритизация и др., които са характерни за дейността на финансовата институция/предприятие;

о Оценителят трябва да се базира на прогнозни резултати и допускания, предоставени или одобрени от възложителя;

о Оценителят следва да отчита получаването на информация и от други източници относно прогнозирането;

о Оценителят извършва коригиране на прогнозните финансовите отчети, като бъде изключено влиянието на следните фактори:

- неоперативни или излишни активи;

- извънредни приходи и разходи, нехарактерни за оперативната дейност на предприятието;

- амортизационните отчисления, ако те са по-големи от използваните в съответния отрасъл или не съответстват на Закона за корпоративно подоходно облагане;

- анализират се приходи и разходи, които са прекомерно високи или необичайни;

- извършва корекция на паричните потоци, след задълбочен анализ, при наличие на сделки и облигационни взаимоотношения, които не са сключени при пазарни условия;

- извършва корекция на паричните потоци, които не са свързани с пряката дейност на финансовата (кредитна) институция/предприятие;

- извършва други корекции, чиято цел е да отразят фактори, които не са взети предвид нито в прогнозите за паричните потоци, нито при формирането на нормата за дисконтиране.

След направените анализи и корекции и изготвени прогнози се определя стойността обекта/актива чрез дисконтиране или на бъдещи нетни печалби, или на нетни парични потоци, като дисконтовият коефициент е подбран за избрания поток като е добавена терминалната стойност и стойността на неоперативните активи и са отчетени дългосрочните пасиви. Определя се стойността на предприятието чрез дисконтиране или на бъдещи нетни печалби, или на нетни парични потоци. Определя се дисконтов фактор. Прилага се дисконтовия фактор към прогнозните бъдещи парични потоци, включително крайната стойност, ако има такава. Определя се терминалната стойност. При извеждане на стойност на предприятие/бизнес, обичайно се извежда чрез парични потоци, в които не е включен дългосрочен дълг и норма на дисконтиране определена на база метод Среднопретеглена цена на капитала. Дългосрочният дълг, както и наличните неоперативни активи (ако има такива) се добавят след извеждане на сумата от ДЧПП и ДТС.

В оценката на лицензираните оценители са представени източниците на използваната информация, определянето на сконтовия фактор(по години), настояща стойност на паричните потоци, определената терминална стойност, чиста настояща стойност на обекта, дълг към датата на оценката и съответно справедливата стойност. Съществените данни от които е

изведена оценката са взети от баланса на оценяваното дружеството. При съществени промени в стойностите по баланса ще се получи и разлика в оценката на една акция.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти - Ниво 3 - оценка лицензиран оценител

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството се определя на база на доклад на независим лицензиран оценител.

За оценяване на права на недвижимо имущество оценителите използват три основни подхода описани в БСО: сравнителен подход, приходен подход и разходен подход.

С оглед отчитането на възможностите за реализация към момента на оценката, състоянието на пазара и пазарните характеристики на имотите (локация, състояние, технически спецификации) оценителят е заложил на фактор 100 % от определената стойност на имотите, изчислена по Метода на пазарните аналози.

Сравнителният подход е често използван за оценка на обекти/активи ведно с техните права. Когато няма достоверни данни за извършени достатъчен брой сделки в района на оценявания обект, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти в други райони, близки до оценявания обект. При липса на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти в района на оценяване се допуска да се извърши сравнение на база съществуваща информация за цени от пазарно предлагане, респ. пазарно търсене, като оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции за осъвременяване на офертните цени и привеждането им към настоящи. Най-често като сравними величини се използва показателя цена на единица площ. Изборът на сравними величини се обосновава, както и добавките и отбивите, които са приложени върху подобрите аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект, съпоставима с подобрите сделки.

Ръководството е приело потвърждението на справедливите стойности на инвестиционните имоти от лицензирания оценител за предходния период. Преценката на ръководството е, че няма съществени изменения в справедливата стойност на инвестиционните имоти от оценките по справедлива стойност, изготвени и приети през предходния отчетен период.

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2023 г.	Пояснение	Ниво 3
		хил. лв.
Инвестиционни имоти - земи и сгради 31.12.2022	7	39 333
Новопридобити		-
Инвестиционни имоти - земи и сгради 31.12.2023		39 333

31 декември 2022 г.	Пояснение	Ниво 3
		хил. лв.
Инвестиционни имоти - земи и сгради 31.12.2021	7	39 328
Новопридобити		5
Инвестиционни имоти - земи и сгради 31.12.2022		39 333

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.

43. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни не коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му.

44. Одобрение на финансовия отчет

Финансовия отчет към 31.12.2023 г. /включително сравнителната информация/ е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29.01.2024 г.

Дата: 29.01.2024 г.

Изпълнителен Директор:

/Иван Тодоров/

