

Техноимпортекспорт АД

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

Междинен финансов отчет

31 декември 2025 г.

Съдържание
Междинен доклад за дейността
Отчет за финансовото състояние
Отчет за всеобхватния доход
Отчет за паричните потоци
Отчет за промените в собствения капитал
Пояснения към междинен финансов отчет

Междинен доклад за дейността

съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК

Важни събития за Дружеството, настъпили през четвъртото тримесечие на 2025 г. и с натрупване от началото на финансовата година до края на четвъртото тримесечие

Във връзка с периодичното разкриване на информация Дружеството е представило:

1. За четвъртото тримесечие на 2024 г. - Междинен финансов отчет, доклад за дейността на Дружеството и допълваща информация подадена към КФН, БФБ и до обществеността чрез платформата на Infostock;
2. За годината приключваща на 31.12.2024 г. – Годишен финансов отчет, годишен доклад за дейността на Дружеството и допълваща информация подадена към КФН, БФБ и до обществеността чрез платформата на Infostock;
3. За първото тримесечие на 2025 г. - Междинен финансов отчет, доклад за дейността на Дружеството и допълваща информация подадена към КФН, БФБ и до обществеността чрез платформата на Infostock;
4. За второто тримесечие на 2025 г. - Междинен финансов отчет, доклад за дейността на Дружеството и допълваща информация подадена към КФН, БФБ и до обществеността чрез платформата на Infostock.
5. За третото тримесечие на 2025 г. - Междинен финансов отчет, доклад 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 2025 г. върху резултатите във финансовия отчет

Няма настъпили важни събития, влияещи върху резултатите на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2025 г.

Преглед на състоянието, развитието и резултатите от дейността на дружеството и на основните рискове, 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:

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

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 не са настъпили промени в структурата на капитала, като към 31.12.2025 г. списъка на акционерите включва:

Акционер	Брой акции	Стойност	Отн. дял
Технохолдинг ЕООД	72 739	72 739,00	53,09%
Конкорд Фонд 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД	27 315	27 315,00	19,94%
Договорен Фонд Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юръп	20 500	20 500,00	14,96%
Национален Договорен Фонд Динамик	7 370	7 370,00	5,38%
Други	9 080	9 080,00	6,63%
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.

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

	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	15 006	14 397

Дружеството не е извършвало продажба на финансови активи от тази категория. (2024: 0 хил. лв. отчетна стойност на продадени капиталови инструменти)

Дружеството не притежава капиталови инструменти търгувани на борса. (2024: 0 хил. лв. отчетна стойност на продадени капиталови инструменти).

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 9001:2015;
- за управление на околната среда съгласно изискванията на международен стандарт ISO 14001:2015;
- за управление на здраве и безопасност при работа съгласно изискванията на международен стандарт ISO 45001:2018

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

Финансово състояние на Дружеството

(ХИЛ.ЛВ.)

	31.12.2025	31.12.2024
Всичко приходи от оперативна дейност	34 825	10 854
Всичко разходи от оперативна дейност	(33 502)	(10 773)
Печалба / Загуба от оперативна дейност	1 323	81
Всичко финансови приходи / разходи	(488)	512
Печалба / Загуба преди данъци	835	593
Разходи за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъци	(100)	(50)
Печалба / Загуба за периода	735	543

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. 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-баланси стойности	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи	46 527	44 779
Вземания от свързани лица /без аванси/	3 195	9 898
Търговски и други вземания /без аванси/	4 498	18 927
Пари и парични еквиваленти	1 494	510
	55 714	74 114

Дружеството редовно следи за изпълнението 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. Падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 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.
Финансови задължения	13 337	10 351	48 963	6 110
Търговски и други задължения /без аванси/	399	4 213	-	-
Задължения към свързани лица	-	367	-	-
Общо	13 736	14 931	48 963	6 110

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 междинния отчет на Техноимпортекспорт АД за четвъртото тримесечие на 2025 г. не е извършван одиторски преглед и не е заверен от одитора на Дружеството.

Дата: 29.01.2026 г.

Изпълнителен Директор:
Иван Тодоров

Отчет за финансовото състояние към 31.12.2025 г.

(хил.лв.)

Активи	Пояснения	31.12.2025	31.12.2024
Нетекущи активи			
Машини и съоръжения	5	78	57
Нематериални активи	6	7	11
Инвестиционни имоти	7	39 487	39 558
Други инвестиции	8	15 006	14 397
Финансови вземания	13	39 021	37 776
Всичко нетекущи активи		93 599	91 799
Текущи активи			
Материални запаси	11	26	26
Незавършени услуги	12	-	2
Финансови вземания	13	7 506	7 003
Вземания от свързани лица	35	3 195	9 898
Търговски вземания	14	4 497	18 924
Данъчни и други вземания	15	5 527	9 223
Пари и парични еквиваленти	16	1 494	510
Всичко текущи активи		22 245	45 586
Общо активи		115 844	137 385
Собствен капитал			
Акционерен капитал	17	137	137
Резерви	18	3 715	3 715
Неразпределена печалба / Натрупана загуба	19	19 907	19 172
Всичко собствен капитал		23 759	23 024
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Финансови задължения	20	55 073	73 691
Отсрочени данъчни пасиви	10	1 497	1 397
Всичко нетекущи пасиви		56 570	75 088
Текущи пасиви			
Финансови задължения	20	23 688	11 284
Задължения към свързани лица	35	367	408
Данъчни задължения	21	324	5
Търговски задължения	22	4 213	13 131
Задължения към персонала и осигурители	23	75	52
Други задължения	24	6 848	14 393
Всичко текущи пасиви		35 515	39 273
Общо пасиви		92 085	114 361
Общо собствен капитал и пасиви		115 844	137 385

Приложението към този финансов отчет е неразделна част от него.

Съставител:
Мирослава Филипова

Изпълнителен директор:
Иван Тодоров

Дата: 29.01.2026 г.

Техноимпортекспорт АД

Отчет за всеобхватния доход за 2025 г.

(ХИЛ.ЛВ.)

	Пояснения	31.12.2025	31.12.2024
Приходи от продажба на услуги	25	34 613	9 844
Други приходи / загуби от дейността (нетно)	26	212	538
Незавършени услуги – увеличение	12	-	472
Всичко приходи от оперативна дейност		34 825	10 854
Разходи за материали	27	(300)	(13)
Разходи за външни услуги	28	(32 419)	(10 204)
Разходи за персонала	29	(599)	(499)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	5, 6, 7	(27)	(27)
Други разходи	30	(155)	(30)
Незавършени услуги - намаление	12	(2)	-
Всичко разходи от оперативна дейност		(33 502)	(10 773)
Печалба / Загуба от оперативна дейност		1 323	81
Финансови приходи / разходи от лихви	31	(1 039)	(1 094)
Други финансови позиции	32	551	1 606
Всичко финансови приходи / разходи		(488)	512
Печалба / Загуба преди данъци		835	593
Разходи за данъци върху дохода	9	-	-
Отсрочени данъци	10	(100)	(50)
Печалба / Загуба за годината		735	543

Приложението към този финансов отчет е неразделна част от него.

Съставител:
Мирослава Филипова

Изпълнителен директор:
Иван Тодоров

Дата: 29.01.2026 г.

Отчет за паричните потоци за 2025 г.

(ХИЛ.ЛВ.)

	31.12.2025	31.12.2024
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	57 806	27 999
Плащания към доставчици	(49 421)	(15 540)
Плащания към персонал и осигурители	(573)	(490)
Плащания за данъци	(228)	(501)
Други постъпления от оперативна дейност	-	19
Други плащания за оперативна дейност	(805)	(626)
Паричен поток от оперативна дейност	6 779	10 861
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дълготрайни материални активи	(48)	(1)
Продажба на дълготрайни материални активи	2	-
Придобиване на нематериални дълготрайни активи	-	(2)
Придобиване на инвестиционни имоти	(55)	(114)
Придобиване на други инвестиции	(415)	(790)
Продажба на други инвестиции	-	-
Постъпления от предоставени заеми	4 688	3 248
Плащания по предоставени заеми	(2 609)	(742)
Получени лихви	359	877
Получени / платени дивиденди	-	94
Паричен поток от инвестиционна дейност	1 922	2 570
Финансова дейност		
Постъпления от получени заеми	6 815	750
Плащания по получени заеми	(11 969)	(11 325)
Платени лихви	(2 563)	(2 907)
Плащания по лизингови договори	-	-
Паричен поток от финансова дейност	(7 717)	(13 482)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	984	(51)
Пари и парични еквиваленти в началото	510	561
Пари и парични еквиваленти в края	1 494	510

Приложението към този финансов отчет е неразделна част от него.

Съставител:
Мирослава Филипова

Изпълнителен директор:
Иван Тодоров

Дата: 29.01.2026 г.

Отчет за промените в собствения капитал за 2025 г.

(хил.лв.)

Всички суми са представени в '000лв.	Акционерен капитал	Преоц. резерв от нетекущи активи	Законови резерви	Други резерви	Фин. резултат	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	137	10	107	3 598	19 172	23 024
Общ всеобхватен доход	-	-	-	-	735	735
Салдо към 31 декември 2025 г.	137	10	107	3 598	19 907	23 759
Салдо към 1 януари 2024 г.	137	10	107	3 598	17 262	21 114
Общ всеобхватен доход	-	-	-	-	1 910	1 910
Салдо към 31 декември 2024 г.	137	10	107	3 598	19 172	23 024

Приложението към този финансов отчет е неразделна част от него.

Съставител:
Мирослава Филипова

Изпълнителен директор:
Иван Тодоров

Дата: 29.01.2026 г.

Техноимпортекспорт АД

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:

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

Дружеството се представлява и управлява оперативно от Изпълнителният 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 не са настъпили промени в структурата на капитала, като списъка на акционерите включва:

Акционер	Брой акции	Стойност	Отн. дял
Технохолдинг ЕООД	72 739	72 739,00	53,09 %
Конкорд Фонд 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД	27 315	27 315,00	19,94 %
Договорен Фонд Конкорд Фонд-7 Саут- Ийст Юръп	20 500	20 500,00	14,96 %
Национален Договорен Фонд Динамик	7 370	7 370,00	5,38 %
Други	9 080	9 080,00	6,63 %
	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.

В дружеството има назначени по трудов договор 39 служителя (2024: 34).

2. База за изготвяне на годишен финансов отчет

Годишния финансов отчет е изготвен съгласно изискванията на Закона за счетоводството (ЗСч) и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС), приети от Европейския съюз (ЕС). Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, приети от ЕС” по същество е определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т. 8 от Допълнителните разпоредби.

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 2024 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.

2.1. Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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, доколкото няма пряк ефект от тези събития върху оперативната дейност на Дружеството, ръководството очаква, че то 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.

2.2. 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.

2.3. 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 на съществуващи стандарти към 1 януари 2024 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 финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2024 г.:

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в отчета за финансовото състояние, но не и размера им, момента на признаването на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията имат за цел да изяснят следното:

- класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период, като всички засегнати параграфи от стандарта вече използват еднакъв термин, а именно „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца. Изрично се посочва, че само наличното право „в края на отчетния период“ трябва да влияе върху класификацията на пасива;

- класификацията не се влияе от очакванията на предприятието дали ще упражни правото си да отсрочи уреждането на пасива; и

- уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС

МСС 1 се изменя, както следва:

- уточнява се, че ако правото на отлагане на уреждането за най-малко 12 месеца е предмет на изпълнение на условия от страна на предприятието след отчетния период, тогава тези условия няма да повлияят на това дали правото на отлагане на уреждането съществува в края на отчетния период (отчетната дата) за целите на класифицирането на пасива като текущ или нетекущ; и

- за нетекущите пасиви, предмет на условия, от предприятието се изисква да оповестява информация за:

- условията (например естеството и датата, до която предприятието трябва да изпълни условието);

- дали предприятието би спазило условията въз основа на обстоятелствата към отчетната дата; и

- дали и как предприятието очаква да изпълни условията до датата, на която финансовите показатели трябва да бъдат изчислени съгласно договора.

Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС

Измененията в МСФО 16 изискват от предприятие, което е продавач-наемател да оценява впоследствие лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг, по начин, по който не признава никаква сума от печалбата или загубата, която се отнася до правото на ползване, което то запазва. Новите изисквания не възпрепятстват продавача-наемател да признае в текущия финансов резултат печалбата или загубата, свързана с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор. Измененията на МСФО 16 не предписват специфични изисквания за оценяване на лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг.

Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС

Измененията в МСС 7 и МСФО 7 добавят изисквания за оповестяване, както и указания в рамките на съществуващите изисквания за оповестяване, свързани с предоставянето на качествена и количествена информация относно споразуменията за финансиране на задълженията към доставчици. Тези изменения добавят две цели за оповестяване, които ще накарат предприятията да оповестяват в пояснителните приложения информация, която позволява на ползвателите на финансовите отчети да оценят как споразуменията за финансиране на задълженията към доставчици влияят върху пасивите и паричните потоци на предприятието и да разберат ефекта на споразуменията за финансиране на доставчици върху изложеността на предприятието на ликвиден риск и как предприятието може да бъде засегнато, ако споразуменията вече не са достъпни за него.

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 2024 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 в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. 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 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 машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата. 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 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, прехвърленията 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

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 машини, съоръжения и оборудване са, както следва:

- | | |
|------------------------|------------|
| • Машини и оборудване | 3,3 години |
| • Транспортни средства | 4,0 години |
| • Стопански инвентар | 6,6 години |
| • Компютри | 2,0 години |
| • Други | 6,6 години |

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

Преносните стойности на машини и съоръжения подлежат на преглед за обезценка, когато саналице 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 преоценен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

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

ползаот 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 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 - 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

иобезпечено 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 поамортизирана стойност на базата на следните две условия:

а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието;

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 вероятностно 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;
- 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 известни 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 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 времевите 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 обхватна 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 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 25). 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.

Поради размера на стопанската дейност на групата на „Технохолдинг“ ЕООД, към която принадлежи Дружеството, то няма да подлежи на облагане с допълнителен данък и/или национален допълнителен данък по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане, съгласно новите изисквания за облагане на многонационалните и големите национални групи предприятия с допълнителен данък и с национален допълнителен данък, които са в сила от 1 януари 2024 г.

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 40.

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

Несигурност при определяне на задълженията на Дружеството за корпоративен данък и несигурни условия 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. Машини и съоръжения

Балансовите стойности за представените отчетни периоди са както следва:

Машини и съоръжения	Машини и обор.	Автомобили	Комп. техн., инвентар и др.	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2025 г.	2	62	52	116
Новопридобити активи	6	30	9	45
Отписани активи	-	-	(4)	(4)
Салдо към 31 декември 2025 г.	8	92	57	157
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2025 г.	(2)	(19)	(38)	(59)
Амортизация	-	(18)	(5)	(23)
Отписани активи	-	-	3	3
Салдо към 31 декември 2025 г.	(2)	(37)	(40)	(79)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	6	55	17	78

Машини и съоръжения	Машини и обор.	Автомобили	Комп. техн., инвентар и др.	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2024 г.	2	62	69	133
Новопридобити активи	-	-	1	1
Отписани активи	-	-	(18)	(18)
Салдо към 31 декември 2024 г.	2	62	52	116
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2024 г.	(2)	(3)	(49)	(54)
Амортизация	-	(16)	(7)	(23)
Отписани активи	-	-	18	18
Салдо към 31 декември 2024 г.	(2)	(19)	(38)	(59)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	-	43	14	57

Отчетната стойността на напълно амортизираните активи е 36 хил. лв. (2024: 33 хил.лв.).

Дълготрайни материални активи с балансова стойност 78 хил. лв. (2024: 57 хил. лв.) са заложен като обезпечение по банкови заеми. (пояснение 20)

6. Нематериални активи

Балансовите стойности за представените отчетни периоди са както следва:

Нематериални активи	Други
	'000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2025 г.	15
Новопридобити активи	-
Отписани активи	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	15

Амортизация	
Салдо към 1 януари 2025 г.	(4)
Амортизация	(4)
Отписани активи	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	(8)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	7

Нематериални активи	Други
	‘000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2024 г.	14
Новопридобити активи	12
Отписани активи	(11)
Салдо към 31 декември 2024 г.	15
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2024 г.	(9)
Амортизация	(4)
Отписани активи	9
Салдо към 31 декември 2024 г.	(4)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	11

Извършен е преглед на всички значими машини, 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 7 хил. лв. (2024: 11 хил. лв.) са заложен като обезпечение по банкови заеми. (пояснение 20)

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 към 1 януари 2025 г.	7 184	32 374	39 558
Новопридобити активи	-	-	-
Капитализирани разходи	46	-	46
Оценка по справедлива стойност	(94)	(23)	(117)
Брутна балансова стойност към 31 декември 2025 г.	7 136	32 351	39 487
Инвестиционни имоти	Земи	Сгради	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност към 1 януари 2024 г.	7 016	32 322	39 338
Новопридобити активи	51	9	60
Капитализирани разходи	115	-	115
Оценка по справедлива стойност	2	43	45
Брутна балансова стойност към 31 декември 2024 г.	7 184	32 374	39 558

Дружеството отчита инвестиционните си имоти по справедлива стойност. (пояснение 40).

През периода след изготвянето на нов ПУП с обединяването на два от инвестиционните имота е извършена и оценка по справедлива стойност.

Дружеството не е закупувало инвестиционни имоти, а е извършвало разходи за подобрения на съществуващите имоти. (2024: 175 хил. лв.)

Реализирани са приходи от наем от инвестиционните имоти с балансова стойност 14 071 хил. лв. (2024: 14 071 хил. лв.), които представляват 36 % (2024: 36 %) от общата стойност на инвестиционните имоти.

Инвестиционни имоти с балансова стойност 39 487 хил. лв. (2024: 39 558 хил. лв.) са заложили като обезпечение по банкови заеми (пояснение 20).

8. Други инвестиции

	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Некотиранни капиталови инструменти	14 397	11 159
Оценка по справедлива стойност	609	3 238
	15 006	14 397

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние в размер на 15 006 хил. лв. се отнасят към категорията на финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалби или загуби. (2024: 14 397 хил. лв.)

Дружеството не е извършвало продажба на финансови активи от тази категория. (2024: 0 хил. лв. отчетна стойност на продадени капиталови инструменти)

Дружеството не притежава капиталови инструменти търгувани на борса, отчитани по справедлива стойност в печалби или загуби. (2024: 0 хил. лв.)

През периода справедливата стойност на капиталовите инструменти е определена на база оценка на лицензиран оценител. (пояснение 40). Реализираните печалби и загуби се признават в отчета за всеобхватния доход.

Инвестициите в капитала на други дружества с балансова стойност 15 006 хил. лв. (2024: 14 397 хил. лв.) са заложили като обезпечение по банкови заеми. (пояснение 20)

9. Разходи за данъци върху дохода

В Дружеството няма начислен разход за вноски за корпоративен данък. (2024: 0 хил. лв.)

10. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Временна разлика	31 декември 2024		Движение на отсрочените данъци за 2025				31 декември 2025	
	временна разлика	отсрочен данък	увеличение		намаление		временна разлика	отсрочен данък
			временна разлика	отсрочен данък	временна разлика	отсрочен данък		
Активи по отсрочени данъци								
Разходи физически лица	14	1	-	-	14	1	-	-
Обезценка на активи	152	15	-	-	144	14	7	1
Данъчни загуби	4 815	482	-	-	11	1	4 804	481
Общо активи	4 981	498	-	-	169	16	4 812	482
Пасиви по отсрочени данъци								
Инвестиционни имоти	9 394	939	230	23	-	-	9 624	962
Оценка справедлива стойност капиталови инструменти	9 561	956	609	61	-	-	10 170	1 017
Общо Пасиви:	18 955	1 895	839	84	-	-	19 794	1 979
Нетно активи/пасиви	13 974	1 397	839	84	169	16	14 982	1 497

Временна разлика	31 декември 2023		Движение на отсрочените данъци за 2024				31 декември 2024	
	временна разлика	отсрочен данък	увеличение		намаление		временна разлика	отсрочен данък
			временна разлика	отсрочен данък	временна разлика	отсрочен данък		
Активи по отсрочени данъци								
Разходи физически лица	5	1	14	1	5	1	14	1
Обезценка на активи	547	54	129	13	524	52	152	15
Данъчни загуби	2 700	270	2 115	212	-	-	4 815	482
Общо активи	3 252	325	2 258	226	529	53	4 981	498
Пасиви по отсрочени данъци								
Инвестиционни имоти	8 887	889	507	50	-	-	9 394	939
Оценка справедлива стойност капиталови инструменти	6 322	632	3 239	324	-	-	9 561	956
Общо Пасиви:	15 209	1 521	3 746	374	-	-	18 955	1 895
Нетно активи/пасиви	11 957	1 196	1 488	148	529	53	13 974	1 397

11. Материални запаси

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
След приключване на строителни обекти	26	26

12. Незавършени услуги

Към 31.12.2025 г. няма незавършените услуги по строителни обекти (2024: 2 хил. лв.) Изменението на незавършените услуги е представено в отчета за всеобхватния доход както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Незавършените услуги – увеличение	-	472
Незавършените услуги – намаление	(2)	-

13. Финансови вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи		
Договор за цесия	39 487	37 776
Текущи		
Некотираны капиталовы инструменти	6 900	6 900
Оценка по справедлива стойност		-
	6 900	6 900
Търговски заеми	608	107
Очаквани кредитни загуби на търговски заеми	(6)	(6)
Други	4	2
	606	103
Финансови активи, текущи, нетно	7 506	7 003

Придобитите дялове от капитала на друго Дружество са 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 39 487 хил. лв. са обезпечени с договорна ипотека на недвижим имоти в Република Татарстан, гр. Казан, собственост на друго Дружество. (пояснение 20).

Вземането по цесията с Договор за особен залог е предоставено като обезпечение по облигационния заем на Дружеството (пояснение 20).

Търговските заеми са предоставени при годишна лихва от 3 % за срок до една година. Заемите са без предоставено обезпечение.

14. Търговски вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания	4 497	19 069
Очаквани кредитни загуби	-	(145)
	4 497	18 924

Всички търговски вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички 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 1 974 хил. лв. (2024: 1 476 хил. лв.)

15. Данъчни и други вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Данъчни вземания – ДДС	-	31
Други вземания		
Аванси по договори за строителство	5 449	9 074
Предплатени разходи	77	115
Други вземания	1	3
	5 527	9 192

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

16. Пари и парични еквиваленти

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в банки	1 494	510

В Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти. (2024: 0 хил. лв.)

17. 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.

	31.12.2025	31.12.2024
	‘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:

	31.12.2025		31.12.2024	
	‘000	лв.	‘000	лв.
Акционер	Брой акции	Отн. дял	Брой акции	Отн. дял
Технохолдинг ЕООД	72 739	53,09%	72 739	53,09%
Конкорд Фонд 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД	27 315	19,94%	27 315	19,94%
Договорен фонд Конкорд Фонд 7Саут Ийст Юръп	20 500	14,96%	20 500	14,96%
Национален Договорен Фонд Динамик	7 370	5,38%	7 370	5,38%
Други	9 080	6,63%	9 080	6,63%
	137 004		137 004	

18. Резерви

Всички суми са в ‘000 лв.	Преоц. резерв от нетек.акт.	Законови резерви	Други резерви	Общо
Салдо към 1 януари 2024 г.	10	107	3 598	3 715
Салдо към 31 декември 2024г.	10	107	3 598	3 715
Салдо към 31 декември 2025 г.	10	107	3 598	3 715

Законовите резерви са формирани по реда на действащото търговско законодателство.

19. Неразпределена печалба / Натрупана загуба

Неразпределена печалба в размер на 19 907 хил. лв. включва:

- Неразпределената печалба от минали години – 19 172 хил. лв.
- Печалба за периода – 735 хил. лв.

20. Финансови задължения

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекучи		
Финансови задължения		
Банкови заеми	41 073	52 691
Облигационен заем	14 000	21 000
	55 073	73 691
Текущи		
Финансови задължения		
Банкови заеми	11 567	4 257
Облигационен заем	7 020	7 027
Търговски заеми	4 449	-
Договори за цесия	652	-
	23 688	11 284

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

Срок на погасяване – 30.06.2026 г.

Остатък към 31.12.2025 г.-текуща част – 432 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 непо-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 31.12.2025 г.- текуща част – 1 022 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 непо-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 31.12.2025 г.- текуща част – 1 191 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 1,41пункта, 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.

Остатък към 31.12.2025 г. - нетекуща част – 17 222 хил. лв. и текуща част – 2 222 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.

Остатък към 31.12.2025 г. - текуща част – 6 700 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 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 – 07.01.2027 г.

Остатък към 31.12.2025 г. - нетекуща част – 23 851 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 лева

Брой корпоративни облигации: 35 000 броя

Дата на издаване: 22.12.2020 г.

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

Срок на погасяване: 8 (осем) години

Остатък към 31.12.2025 г. – нетекуща част – 14 000 хил. лв. и текуща част – 7 020 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 ипотечи върху инвестиционни имоти – земи и сгради с балансова стойност 39 487 хил. лв.

Търговския заем е получен от Дружеството при годишна лихва от 5 % и срок не по-голям от една година. Заемът е без предоставено обезпечение.

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 активис ниска стойност.

Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод.

Разходите свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Краткосрочни лизингови договори	99	70

Разходите за 2025 г. по краткосрочни лизингови договори, които не се признават като задължения по лизингови договори, включват наем на офиси, автомобили, паркоместа и съоръжения.

21. Данъчни задължения

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
ДДС	117	-
Данък върху доходите на физически лица	7	4
Разходи за данък върху дохода	1	1
Данъци по ЗМДТ	199	-
	324	5

22. Търговски задължения

Текущи	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Към подизпълнители по договори за строителство	4 128	12 991
За поддръжка на инвестиционни имоти	45	114
Други	40	26
Общо	4 213	13 131

Дружеството е получило като обезпечение парични гаранции от подизпълнители по сключени договори за строителство в размер на 1 951 хил. лв. (2024: 1 477 хил. лв.)

23. Задължения към персонала и осигурители

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към персонала	61	41
Задължения към осигурителни предприятия	14	11
Общо	75	52

Текущата част от задълженията към персонала включва начислени възнаграждения и осигуровки за м.12.2025 г.

24. Други задължения

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Аванси по договори за строителство	6 577	9 737
Аванси по договори за капиталови инструменти	271	4 582
Други	-	74
Общо	6 848	14 393

25. Приходи от продажба на услуги

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Строителен мениджмънт	34 368	9 593
Наеми	245	251
	34 613	9 844

26. Други доходи/загуби от дейността - нетно

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приход от продажба на стоки и активи	2	1
Отчетна стойност на продадени стоки и активи	(2)	-
Балансова стойност - нетно	-	1
Отписани задължения	64	7
Търговски неустойки	-	-
Други	3	5
	67	12
Обезценка за кредитна загуба	-	-
Възстановена обезценка за кредитна загуба	145	525
Нетно изменение на обезценка	145	525
	212	538

27. Разходи за материали

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Материали	(230)	(2)
Електроенергия	(4)	(4)
Горивни и смазочни материали	(10)	(3)
Резервни части и окомплектовка	(2)	-
Канцеларски материали	(1)	(1)
Други	(53)	(3)
	(300)	(13)

28. Разходи за външни услуги

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Застраховки	(36)	(27)
Такси	(112)	(104)
Съобщителни услуги	(7)	(5)
Текущи ремонти	(2)	(3)
Подизпълнители	(31 653)	(9 713)
Наеми	(85)	(82)
Абонаментно обслужване	(20)	(9)
Данък сгради	(74)	(74)
Такса смет	(353)	(176)
Данък ПС и винетки	(1)	(1)
Други услуги	(76)	(10)
	(32 419)	(10 204)

29.Разходи за персонала

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за възнаграждения	(533)	(439)
Разходи за социални осигуровки	(66)	(60)
	(599)	(499)

30.Други разходи

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Представителни разходи	(5)	(5)
Командировки	(10)	(9)
Търговска неустойка	(53)	-
Други	(87)	(16)
	(155)	(30)
Обезценка за кредитна загуба	-	-
Възстановена обезценка за кредитна загуба	-	-
Нетно изменение на обезценка	-	-
	(155)	(30)

31.Финансови приходи / разходи от лихви

Финансови приходи от лихви	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от лихви – търговски заеми	325	485
Приходи от лихви – цесия	1 245	1 249
	1 570	1 734

Финансови разходи за лихви	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за лихви – банкови заеми	(1 535)	(1 641)
Разходи за лихви – облигационен заем	(941)	(1 187)
Разходи за лихви – търговски заеми	(118)	-
Разходи за лихви – цесия	(15)	-
Други лихви	-	-
	(2 609)	(2 828)
Финансови приходи/разходи от лихви	(1 039)	(1 094)

32. Други финансови позиции

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Печалба / Загуба от курсови разлики	(1)	-
Приходи от оценка по справедлива цена на инвестиционни имоти	(117)	
Приходи от оценка по справедлива цена на капиталови инструменти	609	1 645
Печалба / Загуба от операции с финансови активи	(10)	(11)
Приходи / Разходи за такси и комисионни	(119)	(122)
Приходи от дивиденди	189	94
	551	1 606

33. 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.

	31.12.2025	31.12.2024
	Лева	Лева
Печалба (загуба) за периода (в лв.)	735 000	543 000
Среднопретеглен брой акции	137 004	137 004
Основен доход на акция (в лв. за акция)	5	4

34. Сделки със свързани лица

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

Свързани лица	Вид на свързаността
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.

Сделки	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от лихви-Технохолдинг ЕООД	313	428
Приходи от съучастия-Други дружества	189	94

34.1 Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати и осигуровки	(191)	(148)

35. Разчети със свързани лица

Текущи вземания	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв	'000 лв
Търговски заем- Технохолдинг ЕООД	2 887	9 888
Търговски заем – Други дружества	119	10
Дивиденди	189	-
Управленски персонал	-	-
	3 195	9 898

Търговските заеми са предоставени при лихвени равнища от 3,0 % до 3,5 % за срок на погасяване до една година. Заемите са без предоставено обезпечение.

	31.12.2025	31.12.2024
Текущи задължения		
Техноимпортекспорт ООО	367	407
Управленски персонал	17	13

36. Условни активи и условни пасиви

През периода дружеството не е получавало от подизпълнител като обезпечение банкови гаранции по сключени договори за строителство. (2024: 5 000 хил. лв.)

Дружеството е предоставило на възложители като обезпечение банкови гаранции по сключени договори за строителство в размер на 2 069 хил. лв. (2024: 3 762 хил. лв.)

Машини, съоръжения и нематериални активи с балансова стойност 85 хил. лв. (2024: 68 хил. лв.) са заложени като обезпечение по банкови заеми. (пояснение 20)

Инвестиционни имоти с балансова стойност 39 487 хил. лв. (2024: 39 558 хил. лв.) са заложени като обезпечение по банкови заеми.

Инвестициите в капитала на други дружества с балансова стойност 15 006 хил. лв. (2024: 14 397 хил. лв.) са заложени като обезпечение по банкови заеми. (пояснение 20)

Вземането по цесията с балансова стойност в размер на 39 021 хил. лв. (2024: 37 776 хил. лв.), с Договор за особен залог е предоставено като обезпечение по облигационния заем на Дружеството (пояснение 20).

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 20).

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

37.Безналични сделки

През периода Дружеството е осъществило инвестиционни и финансови сделки в размер на 22 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. (2024: 2 хил. лв.)

38.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. Приоритетна ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намалиизлагането 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.

38.1. 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. Преценката на ръководството е, че Дружеството не е изложено на риск отпромяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвенпроцент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

38.2. 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	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови вземания	46 527	44 779
Вземания от свързани лица /без аванси/	3 195	9 898
Търговски и други вземания /без аванси/	4 498	18 927
Пари и парични еквиваленти	1 494	510
	55 714	74 114

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контролна кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти сдобър 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.

38.3 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.

Падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 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.
Финансови задължения	13 337	10 351	48 963	6 110
Търговски и други задължения /без аванси/	399	4 213	-	-
Задължения към свързани лица	-	367	-	-
Общо	13 736	14 931	48 963	6 110

38.4. 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.

През 2024 г. изискванията за отчитане и докладване относно устойчивостта бяха въведени в България. След последните промени в Закона за счетоводството и отлагането на задължението за изготвяне и представяне на отчет за устойчивост с една година, на база статута и показателите на Дружеството, то следва да докладва тази информация за първи път за годишните си финансови отчети за годината, завършваща на 31 декември 2026 г.

38.5. 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 дългосрочен план това може допълнително да захрани инфлацията в почти всички потребителски стоки. Освен хранителни и енергийни суровини има глобален недостиг и инфлация в индустриални материали и суровини. През последните години основните строителни материали се повишиха драстично 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 и създава риск за дружеството от по – високи цени за закупуването на материали по строителните обекти.

39. 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;
- 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:

	31.12.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Общо дългов капитал в т.ч.:	83 740	98 645
Финансови задължения	78 761	84 975
Задължения към свързани лица /без аванси/	367	408
Търговски задължения	4 213	13 131
Други задължения /без аванси/	399	131
Парични и парични еквиваленти	1 494	510
Нетен дългов капитал	82 246	98 135
Общо собствен капитал	23 759	23 024
Общо капитал	106 005	121 159
Съотношение на задлъжнялост	79%	81%

40. 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 (цении 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 2025 г.	Пояснение	Ниво 3
		хил. лв.
Финансови активи		
Неборсово търгувани ценни книжа	8	15 006

31 декември 2024 г.	Пояснение	Ниво 3
		хил. лв.
Финансови активи		
Неборсово търгувани ценни книжа	8	14 397

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:

o 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 на 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 дисконтовия 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 дружество. 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 базата 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.

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

31 декември 2025 г.	Пояснение	Ниво 3
		хил. лв.
Инвестиционни имоти - земи и сгради	7	39 487

31 декември 2024 г.	Пояснение	Ниво 3
		хил. лв.
Инвестиционни имоти - земи и сгради	7	39 558

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.

41. 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.

42. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31.12.2025 г. /включително сравнителната информация/ е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29.01.2026 г.

Дата: 29.01.2026 г.

Изпълнителен Директор:
Иван Годоров