

# ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД

Годишен Финансов Отчет

31 декември 2022

## СЪДЪРЖАНИЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

	Стр.
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за всеобхватния доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Приложения към финансовия отчет	5-38
Годишен доклад за дейността	39-54
Декларация за корпоративно управление	55-71
Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията	72-76
Декларация от отговорните лица по чл.100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК	77-78
Доклад на независимия одитор	
Декларация от независимия одитор по чл.100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК	

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2022

	Прил.	2022 BGN ‘000	2021 BGN ‘000
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	3	52	59
Инвестиционни имоти в т.ч.:	4	7 046	2 600
земи		4 492	2 009
сгради		2 554	591
<b>Нетекущи активи общо</b>		<b>7 098</b>	<b>2 659</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	5	5	-
Вземания от свързани лица	5	132	188
Други текущи вземания	5	3	11
Парични средства и еквиваленти	6	-	1
<b>Текущи активи общо</b>		<b>140</b>	<b>200</b>
<b>Общо активи</b>		<b>7 238</b>	<b>2 859</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
<b>Капитал и резерви на собствениците</b>			
Основен капитал	7	55	55
Преоценъчен резерв		5 869	2 705
Други резерви	8	8	8
Неразпределена печалба/загуба	9	412	(960)
Текуща печалба/загуба		(535)	743
<b>Общо капитал</b>		<b>5 809</b>	<b>2 551</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Отсрочени данъчни пасиви	11	648	40
<b>Нетекущи пасиви общо</b>		<b>648</b>	<b>40</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	10	153	105
Текущи данъчни задължения	10	593	115
Задължения към персонала и осигуряване	10	35	48
<b>Текущи пасиви общо</b>		<b>781</b>	<b>268</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>1 429</b>	<b>308</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>7 238</b>	<b>2 859</b>

Финансовите отчети от страница 1 до страница 38 са одобрени на 27.03.2023г.

Изпълнителни директори:

Съставител:

Стоян Радомиров Стоянов

Иванка Петрова Атанасова

Павлин Стоянов Стоянов

Регистриран одитор  
 Янка Павлова Диманчева,  
 Рег. № 0404  
 Съгласно Одиторски доклад  
 с дата: 27.03.2023

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
 31 ДЕКЕМВРИ 2022

	Приложения	2022 BGN '000	2021 BGN' 000
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	12	376	367
Други приходи		39	871
Разходи за материали	13	(21)	(12)
Разходи за външни услуги	14	(177)	(112)
Разходи за персонала	15	(268)	(249)
Разходи за амортизация и обезценка	3	(6)	(62)
Други разходи	16	(524)	(11)
<b>Печалба/Загуба от дейността</b>		<b>(581)</b>	<b>792</b>
Финансови приходи	17	3	3
Финансови разходи		(1)	(1)
Финансови приходи и разходи-(нетно)	17	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Печалба/Загуба преди данъци</b>		<b>(579)</b>	<b>794</b>
Разходи /приходи за данъци в т.ч.Изменение за сметка на отсрочени данъци	18	44	(51)
		44	(22)
<b>Печалба/Загуба за годината</b>		<b>(535)</b>	<b>743</b>
<b>Други компоненти на всеобхватния доход</b>			
<b>Компоненти, които няма да бъдат реклафицирани в печалбата или загубата</b>			
Резерв от последващи оценки на инвестиционни имоти	4	4 446	-
Данък върху дохода, свързан с компоненти на другия всеобхватен доход, които няма да бъдат реклафицирани	11	(652)	
Друг всеобхватен доход за годината, нето от данъци		3 794	-
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>3 259</b>	<b>743</b>

Финансовите отчети от страница 1 до страница 38 са одобрени на 27.03.2023 г.

Изпълнителни директори:

Съставител:

Стоян Радомиров Стоянов

Иванка Петрова Атанасова

Павлин Стоянов Стоянов

Регистриран одитор  
 Янка Павлова Диманчева,  
 Рег. № 0404  
 Съгласно Одиторски доклад  
 с дата: 27.03.2023

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2022

	Прил.	Основен капитал	Преоценъчен резерв	Други резерви	Неразпр. Печалба/загуба	Текуща Печалба/загуба	Общо Капитал
		BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
<b>Салдо към 1 януари 2021</b>		<b>55</b>	<b>2 705</b>	<b>8</b>	<b>(814)</b>	<b>(146)</b>	<b>1 808</b>
Разпределение на печалбата/загубата					(146)	146	-
Общ всеобхватен доход за годината						743	743
<b>Салдо към 31 декември 2021</b>		<b>55</b>	<b>2 705</b>	<b>8</b>	<b>(960)</b>	<b>743</b>	<b>2 551</b>
		<b>55</b>	<b>2 705</b>	<b>8</b>	<b>(960)</b>	<b>743</b>	<b>2 551</b>
Разпределение на печалбата/загубата					743	(743)	-
Общ всеобхватен доход за годината			3 794			(535)	3 259
Други изменения			(630)		629		(1)
<i>В т.ч. отписан преоценъчен резерв</i>			(630)		629		(1)
<b>Салдо към 31 декември 2022</b>	7-9	<b>55</b>	<b>5 869</b>	<b>8</b>	<b>412</b>	<b>(535)</b>	<b>5 809</b>

Финансовите отчети от страница 1 до страница 38 са одобрени на 27.03.2022 г.

Изпълнителни директори:

Съставител:

Стоян Радомиров Стоянов

Иванка Петрова Атанасова

Павлин Стоянов Стоянов

Регистриран одитор  
 Янка Павлова Диманчева,  
 Рег. № 0404  
 Съгласно Одиторски доклад  
 с дата: 27.03.2023

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2022

	Прил.	2022 BGN '000	2021 BGN '000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от продажби		481	428
Плащания към доставчици		(139)	(116)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(223)	(238)
Плащания за данъци		(128)	(68)
Плащания към други кредитори		(14)	(1)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>(23)</b>	<b>5</b>
<b>Паричен поток от финансова дейност</b>			
Парични потоци, свързани с парични заеми		23	(5)
Други парични потоци от финансова дейност		(1)	
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>22</b>	<b>(5)</b>
<b>Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства</b>			
Парични средства в началото на годината		1	1
<b>Парични средства в края на годината</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

Финансовите отчети от страница 1 до страница 38 са одобрени на 27.03.2022 г.

Изпълнителни директори:

Съставител:

Стоян Радомиров Стоянов

Иванка Петрова Атанасова

Павлин Стоянов Стоянов

Регистриран одитор  
 Янка Павлова Диманчева,  
 Рег. № 0404  
 Съгласно Одиторски доклад  
 с дата: 27.03.2023

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 1. Информация за Дружеството

#### 1.1. Регистрация, седалище и адрес на управление

“Трансстрой Автоматика и Монтажи” АД е търговско дружество, създадено по силата на Заповед № ТД – I -7 от 01.07.1994 година на Министерство на транспорта, съгласно която е преобразувано търговско дружество с ограничена отговорност с държавна собственост „Трансстрой“ ЕООД, София чрез отделяне на на еднолични търговски дружества с ограничена отговорност с държавна собственост.

Съдебната регистрация на Дружеството е с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 13731 от 1994 г.

Седалището и адреса на управление е: гр. София, ул. Клокотница № 29, ет.3.

Официално регистрирана интернет страница: [www.transstroyam.com](http://www.transstroyam.com)

“Трансстрой Автоматика и Монтажи” АД е публично акционерно дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Идентификатор на юридически лица (Legal Entity Identifier (LEI)): 4851001GE3V3VGVUKJ19.

Дружеството не е финансова институция съгласно чл.3 ал.2 от Закона за кредитните институции.

Дружеството няма разкрити и регистрирани клонове и / или представителства в страната или чужбина.

Дружеството не е част от икономическа група.

Дружеството притежава дялово участие в БАЛКАН ООД в размер на 100 лева, представляващи 2 % от вписания основен капитал.

#### 1.2. Собственост и управление

Към 31 декември 2022 г. капиталът на Дружеството е разпределен в 54 513 броя обикновени безналични поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев. Всяка акция на дружеството дава право на 1 глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент, на ликвидационен дял, пропорционално на номиналната стойност на акцията. Всички акции на дружеството се търгуват на Българска Фондова Борса.

Акционерният капитал е разпределен както следва:

Акционери	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (хил.лв.)
Коридор АД Бърно	11.33%	6 178	6,178
Соня Йорданова Върбанова	24.12%	13 150	13,150
Тодор Михайлов Христов	49.02%	26 722	26,722
Юридически лица с участие под 5 %	3.44%	1 871	1,871
Физически лица с участие под 5%	12.09%	6 592	6,592
	100%	54513	54,513

Дружеството е с едностепенна система на управление.

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2022

---

Съвет на директорите е в състав:

- Стоян Радомиров Стоянов – председател на Съвет на директорите и Изпълнителен директор;
- Павлин Стоянов Стоянов – член и Изпълнителен директор;
- Соня Йорданова Върбанова – член.

Дружеството се представлява от Изпълнителните директори Стоян Радомиров Стоянов и Павлин Стоянов Стоянов само заедно.

Данни за броя пряко притежавани акции от членовете на Съвета на директорите:

• Стоян Радомиров Стоянов	–	409 бр.;
• Павлин Стоянов Стоянов	–	22 бр.;
• Соня Йорданова Върбанова	–	13 150 бр.

### 1.3. Предмет на дейност:

Покупко-продажба на недвижими имоти; отдаване под наем и поддръжка на недвижими имоти – складове, промишлени помещения, промишлени парцели за логистика и складиране; паркинг на леки автомобили, бусове и тирове; покупко-продажба, поддръжка и отдаване под наем на офис-площи, търговски площи, жилищни площи и други дейности, които не са забранени със закон.

### 1.4. Макроикономическа среда

През 2022 г. и в началото на 2023 г. се наблюдават признаци за влошаване на икономическата среда, като макроикономическата прогноза на ЕЦБ от декември 2022 г. предвижда краткотрайна и слаба рецесия в еврозоната в началото на 2023 г. Световната икономика продължава да се сблъсква с големи предизвикателства, породени от продължителните ефекти на три мощни сили: руската инвазия в Украйна, нарастващата инфлация и забавянето на растежа в Китай. През 2022 г. се наблюдаваше тенденция към ускоряване на годишния темп на изменение на потребителските цени, който достигна най-висока стойност от 15.6% през септември 2022 г. Впоследствие инфлацията, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се забави до 14.3% през декември 2022 г. вследствие на низходящата динамика на цените на енергийните суровини (природен газ, електроенергия и петрол) на международните пазари. Бързо растящата инфлация в еврозоната предизвика затягане на паричната политика на ЕЦБ и повишаване на лихвените проценти, наред с поскъпването на щатския долар спрямо повечето други валути. Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството Дружеството продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения и разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди.

Постигнатите резултати от Дружеството за годината са, както следва:

- Продажби към клиенти за 2022 г.: 376 х. лв., за 2021 г.: 367 х. лв.;
- Персонал към 31.12.2022 г.: 8 човека, а към 31.12.2021 г.: 8 човека;
- Печалба/загуба за 2022 г. в размер на (535) х. лв., а за 2021 г. 743 х. лв.

### 1.5. Въпроси, свързани с климата

„Трансстрой-Автоматика и Монтажи“ АД е дружество, чиято основна дейност не оказва пряко влияние върху околната среда.

Дружеството възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на



околната среда.

Основната част от оборота, оперативните и капиталовите разходи на Дружеството са свързани с икономически дейности, които се квалифицират като екологично устойчиви.

Проектите свързани с отговорно използване на ресурсите и защита на околната среда основно са:

- Преминаване към издаване на електронни фактури и намаляване на разходите за хартия и печатни консумативи;
- Намаляване на печатните рекламни материали, чрез преминаване към дигитално съдържание;
- Разделно събиране на битови отпадъци (хартия, пластмаса, батерии) на работното място.

Дружеството експлоатира всички свои имоти при спазване Закона за управление на отпадъците, в т.ч. чрез осигуряване на разделно събиране на нормативно предвидените видове отпадъци, където е приложимо.

Възприетата, включително на договорно ниво, политика на инкорпориране на наемателите в дейностите по управление на отпадъците, в т.ч. чрез ангажирането им с пропорционална част от разходите по реализирането на тези дейности, има за цел да мотивира тези фактически ползватели на собствените на Дружеството имоти, в хода на чиято търговска дейност именно се генерира изключителната част от отпадъците като продукт от експлоатацията на недвижимите имоти, да предприемат ефективни мерки за намаляването на припадащия им се разход чрез оптимизирането на количеството на генерираните отпадъци и редуциране на степента на тяхната опасност, както и да оказват адекватно съдействие за реално изпълнение на възприетата от Дружеството политика по управление на отпадъците.

Дружеството е възприело политика за изключително издаване и изпращане на електронни фактури, в резултат от прилагането на която драстично бе намалено използването, и респ. припадащият му се разход, за тази цел на хартия и печатни консумативи. Този категорично по-съвременен и екологичен електронен вариант на фактура има безспорен принос за опазване на околната среда, намалявайки продукцията на отпадъци от печат и съхранявайки дървесната флора, използвана за производство на хартия.

#### **1.6. Инвазията на Русия в Украйна – влияние и ефекти**

На 24 февруари 2022 г. между Руската Федерация Русия и Република Украйна възникна военен конфликт, в отговор на който от международната общност бяха наложени различни ограничителни мерки, в т.ч. икономически санкции на Русия и свързани с нея физически и юридически лица. Нарастващ брой интернационални компании преустановиха дейността си в Русия, затвориха офиси, представителства и/или търговски обекти. В глобален мащаб тези събития се очаква да окажат сериозно влияние върху световната икономика и финансовите пазари като ефектите вече се усещат в лицето на нарастваща инфлация и прекъсвания на веригите на доставки. На този етап Ръководството на Дружеството счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции не са повлияли съществено върху дейността на Дружеството, доколкото то няма инвестиции извън територията на страната или взаимоотношения с лица, попаднали под обхвата на санкциите.

Влияние върху Дружеството биха могли да окажат основно един или няколко от следните потенциални фактори:

- нестабилност и непредвидимост в цените на недвижимите имоти;
- финансови затруднения при клиенти на Дружеството, водещи до невъзможност за

погасяване задълженията им в срок;

- необходимост от временно адаптиране на срокове и условия на съществуващи договори с клиенти, чиято дейност е сериозно засегната от конфликта, за да се предотврати или намали потенциален риск от загуба на наематели.

Ръководството на Дружеството не е идентифицирало области във финансовия отчет, върху които войната в Украйна да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

## **2. Основни положения от счетоводната политика на Дружеството**

### **2.1. База за изготвяне на финансовия отчет**

Настоящият финансов отчет на дружеството е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкования на Комитета за разяснения на МСФО( КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти(СМСС) и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване(ПКРБ), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандартт(КМСС), които ефективно влизат в сила от 1 януари 2022г. и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, освен в случаите на извършена преоценка на земи и сгради, финансови активи на разположение за продажба и финансови активи и пасиви (вкл. Деривативни инструменти), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика на предприятието, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Комисията на Европейския съюз.

#### **2.1.1 Принцип на действащото предприятие**

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

Ръководството има основателни очаквания, че Дружеството разполага с адекватни ресурси, за да продължи оперативната си дейност, като действащо предприятие. По тази причина Дружеството продължава да приема принципа на действащото предприятие при изготвянето на своя финансов отчет.

През 2022 г. дружеството осъществява своята дейност в необичайна икономическа и социална обстановка в резултат на войната между Русия и Украйна.

Дружеството изпитва затруднения в своята основна дейност-отдаване под наем на имоти като в последните години реализираните финансови резултати са загуби. През текущата година финансовия резултат е загуба в размер на 535 х.лв. В резултат на натрупаните загуби стойността на текущите пасиви превишават стойността на текущите активи с 641 хил.лева.

Отчетената за годината загуба е в резултат на начислени задължения по ДРА от 2019 година, обжалван и потвърден от Административен съд град София с Решение № 7781 от 19.12.2022 година за главници и лихви общо в размер на 488 хил.лева.

Освен това негативно се отрази на финансовите резултати на Дружеството значителното равнище на инфлационните процеси в страната.

Цитираните обстоятелства, наред с останалите събития, факти и условия са индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Ръководството счита, че общата несигурност при сегашната икономическа ситуация ще бъде преодоляна чрез оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху своевременно актуализиране на цените по договорите за наем и прилагане на диференциран модел на ценообразуване, гарантиращ положителен финансов резултат от основната дейност. Освен това Дружеството възнамерява да предприеме действия по оптимизиране на оперативните разходи и най-вече на административните разходи.

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

#### **2.1.2. Промени в счетоводната политика и оповестяванията във връзка с Нови стандарти и разяснения и изменения, влезли в сила от 1 януари 2022 г.**

❖ **Изменения на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения:** Постъпления преди предвидена употреба, в сила от 1 януари 2022 г. Публикувано е от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) на 14.05.2020 г. Прието е за приложение в ЕС съгласно Регламент (ЕС) No 2021/1080 от 28 юни 2021 г. (Официален вестник, бр. L 234 от 02.07.2021 г.).

Изменението на МСС 16 засяга счетоводното третиране на приходите от продажба на единици, произведени при привеждането на даден актив от имоти, машини и съоръжения до местоположението и в състоянието, необходими, за да може той да функционира по начина, предвиден от ръководството, съгласно пар. 17, буква „д“ на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения.

Измененията се прилагат ретроспективно, но само за имоти, машини и съоръжения, които са доведени до местоположението и състоянието, необходими за да могат да функционират по начина, предвиден от ръководството, на или след началото на най-ранния период, представен във финансовите отчети, в които дружеството прилага изменението за първи път. Кумулативният ефект от първоначалното прилагане на изменението следва да се отрази като корекция на началното салдо на неразпределената печалба в началото на най-ранния представен период.

❖ **Изменения на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи:** Обременителни договори — Разходи за изпълнение на договор, в сила от 1 януари 2022 г. Публикувано е от СМСС на 14.05.2020 г. Прието е за приложение в ЕС съгласно Регламент (ЕС) No 2021/1080 от 28 юни 2021 (Официален вестник, бр. L 234 от 02.07.2021 г.).

С изменението на МСС 37 се уточнява кои разходи следва да включва предприятието в състава на разходите за изпълнение на договор, за да прецени дали договорът е обременяващ и следователно да признае провизия.

Изменението следва да се прилага с обратна сила, като се коригира началното салдо на неразпределената печалба (или друг засегнат компонент на собствения капитал) на датата на първоначалното прилагане. Сравнителната информация във финансовия отчет не се преизчислява.

❖ **Изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации:** Препратка към концептуалната рамка, в сила от 1 януари 2022 г.

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2022

---

Публикувано е публикувано от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) на 14.05.2020 г. Прието е за приложение в ЕС съгласно Регламент (ЕС) No 2021/1080 от 28 юни 2021 г. (Официален вестник, бр. L 234 от 02.07.2021 г.).

С изменението се внасят промени в МСФО 3 в три аспекта:

1) Актуализира се препратката към приложимата рамка – Концептуалната рамка за финансово отчитане (рамката от 2018 г.).

2) Въвежда се ново изключение от принципа на признаване на пасиви и условни пасиви, поети в бизнес комбинация, по отношение на сделки и други събития в обхвата на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи или КРМСФО 21 Налози, според което придобиващият следва да прилага съответно МСС 37 или КРМСФО 21 (вместо Концептуалната рамка), за да идентифицира задълженията, които е поел при бизнес комбинация.

3) Добавя се към МСФО 3 изрично изискване, че придобиващият не признава (не отчита балансово) условни активи, придобити при бизнес комбинация.

Изменението на МСФО 3 следва да се прилага в бъдеще по отношение на бизнес комбинации, чиято дата на придобиване е на или след началото на първия годишен отчетен период, започващ на или след 01.01.2022 г.

По-ранно прилагане се разрешава, ако предприятието същевременно или по-рано прилага и всички други актуализирани препратки според Изменения на препратките в МСФО към Концептуалната рамка, публикувани от СМСС през март 2018 г. заедно с новата версия на Концептуалната рамка.

❖ **Годишни подобрения на МСФО стандарти 2018–2020 г. , в сила от 1 януари 2022 г.**

Годишните подобрения на МСФО, цикъл 2018-2020 г. са публикувани от СМСС на 14.05.2020 г. и са приети за приложение в ЕС съгласно Регламент (ЕС) No 2021/1080 от 28 юни 2021 г. (Официален вестник, бр. L 234 от 02.07.2021 г.).

С тези годишни подобрения на МСФО се внасят промени с ограничен обхват в следните стандарти:

✓ **МСФО 1** – с изменението на МСФО 1 се облекчава прилагането на МСФО 1 от дъщерно предприятие, което прилага МСФО за първи път по-късно от неговото предприятие майка, по отношение на оценяването на кумулативните разлики от валутно преизчисляване.

Това изменение се прилага и за асоциирано или съвместно предприятие, което избере да приложи пар. Г6, буква „а“ от МСФО 1. Изменението е в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 01.01.2022 г., като е разрешено по-ранно прилагане.

✓ **МСФО 9** – с изменението на МСФО 9 се цели да се поясни кои такси и разходи следва да вземе под внимание предприятието при прилагането на изискването относно прага от 10% за същественост (пар.Б.3.3.6) по отношение на модифицирани финансови пасиви.

Изменението е в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., като е разрешено по-ранно прилагане. Ако предприятието приложи изменението по-рано, оповестява този факт.

Предприятието прилага изменението по отношение на финансови пасиви, които са модифицирани или разменени на или след началото на годишния отчетен период, в който предприятието прилага изменението за първи път (изменението се прилага перспективно, а не с обратна сила).

✓ **МСС 41** – с изменението се премахва изискването предприятията да изключват паричните потоци за данъци, когато оценяват справедливата стойност на активите в обхвата на МСС 41.

Предприятието прилага изменението в бъдеще към оценки по справедлива стойност, направени на или след началото на първия годишен отчетен период, започващ на или след 01.01.2022 г. Разрешава се по-ранно прилагане, като този факт се оповестява.

Изменението се прилага перспективно, т.е. за измерване на справедливата стойност на или след датата, която предприятието първоначално прилага изменението. Изменението влиза в сила за

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2022

---

годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., като е разрешено по-ранно му прилагане.

✓ **МСФО 16** – направено е изменение на част I на Пример за илюстрация 13 от Примерите да илюстрация в пар. ПИ5 към МСФО 16 Лизинг, като е премахнат от примера текстът да възстановяване на подобрения на лизинговия имот от лизингодателя. Примерите да илюстрация към МСФО 16 не са неразделна част от стандарта, изменението не подлежи на приемане от Европейската комисия и затова не е публикувано официално заедно с другите изменения на Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2018-2020 г.

Ръководството на Дружеството не очаква прилагането на измененията в бъдеще да окажат влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

**2.1.3 Стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от дружеството.**

Към датата на съставяне и одобрение на настоящия годишен финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕК за финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г., и не са били приложени от по-ранна дата 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

➤ **Стандарти, влизащи в сила от 1 януари 2023 г.**

❖ **Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕК**

Промените:

а) налагат оповестяване на съществена информация за счетоводните политики вместо на значимите счетоводни политики;

б) обясняват как предприятията могат да идентифицират съществена информация относно счетоводните политики и дават примери кога информация за счетоводните политики е вероятно да бъде съществена;

в) поясняват, че информацията за счетоводните политики може да бъде съществена, поради своята същност, дори и когато съответните суми са несъществени;

г) поясняват, че информацията за счетоводните политики е съществена, ако е необходима на потребителите на финансовите отчети на предприятието за разбирането на друга съществена информация във финансовите отчети; и

д) поясняват, че ако предприятието оповестява несъществена информация за счетоводните политики, това не следва да води до прикриване на съществена информация за счетоводните политики. По-ранно прилагане е разрешено. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

❖ **Промени в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК).**

Промените са насочени основно към приблизителните оценки и са свързани с:

а) „дефиницията за промени в приблизителните оценки“ е заменена с „дефиниция за



приблизителните оценки“. Според новата дефиниция приблизителните оценки са стойности във финансовите отчети, които са обект на несигурност по отношение на оценяването им;

б) предприятието разработва приблизителни оценки, ако счетоводните политики изискват позиции във финансовите отчети да бъдат оценени по начин, който включва несигурност по отношение на оценяването им;

в) пояснение, че промяна в приблизителна оценка, която е резултат от нова информация или ново развитие, не представлява корекция на грешка; и

г) промяна в приблизителна оценка може да има отражение върху печалбата или загубата за текущия период или върху печалбата и загубата за текущия период и бъдещи периоди. По-ранно прилагане е разрешено.

Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

❖ **Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори** в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕК

Изцяло нов стандарт за всички видове застрахователни договори, включително за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща принципи за тяхното признаване, оценяване, представяне и оповестяване. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от този стандарт, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

*Промени в МСФО 17 Застрахователни договори свързани с Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация* (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приет от ЕК). Промените имат за цел да подпомогнат предприятията да избегнат временни счетоводни несъответствия между финансовите активи и задълженията по застрахователни договори и следователно да подобрят полезността на сравнителната информация за потребителите на финансовите отчети. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството

❖ **Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода:** Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Промените са във връзка с отсрочени данъци, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единична транзакция. Измененията ограничават обхвата на освобождаване от признаване на отсрочени данъчни пасиви, вследствие на което то не се прилага за транзакции, при които при първоначално признаване, възникват равни по размер облагаеми и подлежащи на приспадане временни разлики. Такива транзакции са признаването на актив “право на ползване” и задължения по лизинг от лизингополучателите на датата на стартиране на лизинга, както и при начисляване на задължения за демонтаж, преместване и възстановяване, включени в себестойността на съответния актив. С влизане в сила на измененията предприятията следва да признаят всеки отсрочен данъчен актив (до степента, до която е вероятно да съществува облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики) и отсрочен данъчен пасив (за всички облагаеми временни разлики) съобразно критериите на МСС 12 за сделки, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични транзакции на или след началото на най-ранния представен във финансовия отчет сравнителен период. Предприятията признават кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба или друг компонент на собствения капитал, ако е подходящо към тази дата. Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., по-ранно приложение е разрешено. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

➤ **Стандарти, влизащи в сила от 1 януари 2024 г.**

❖ **Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети** (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не приети от ЕК). Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Промените уточняват, че под „уредане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на пасивите на дружеството.

❖ **Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети, нетекущи задължения, обвързани с ограничителни условия** (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не приети от ЕК). Тези промени уточняват, че само ограничителни условия, които предприятието е длъжно да спазва на или преди края на отчетния период засягат правото на предприятието да отложи уреждането на съответните задължения за най-малко дванадесет месеца след отчетната дата и съответно само те следва да се вземат предвид при оценката на класификацията на задълженията като текущи или нетекущи. Тези споразумения влияят върху това дали правото съществува в края на отчетния период, дори ако спазването на условията се оценява след него (например ограничително условие, базирано на финансовото състояние на предприятието към края на отчетния период, но оценено след неговия край). Ограничителни условия, които се изчисляват на база на финансовото състояние на предприятието след края на отчетния период (например на база на финансовото състояние на предприятието шест месеца след отчетната дата) не следва да се вземат предвид при определяне на класификацията на задълженията и правото на тяхното отлагане. Въпреки това предприятията следва да оповестят информация за ограничителните условия, обхващащи наблюдаем период в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период с цел оценка на риска от това дали задълженията биха станали изискуеми. Промените се прилагат ретроспективно. По-ранно прилагане е разрешено, но едновременно с прилагането на промените в МСС 1 Представяне на финансови отчети относно класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на пасивите на дружеството.

❖ **Промени в МСФО 16 Лизинг** (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не приети от ЕК). Промените изискват продавач-лизингополучател впоследствие да оцени лизинговите задължения, произтичащи от обратен лизинг, по начин, по който не признава никаква сума от печалбата или загубата, която се отнася до правото на ползване, което запазва. Новите промени не пречат на продавача-лизингополучател да признае в печалбата или загубата печалба или загуба, свързана с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на пасивите на дружеството.

❖ **Промени в МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен)** – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното

третиране зависи от това дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията, и представянето на активите и пасивите на дружеството

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти, измененията на съществуващите стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху неговия финансов отчет в периода на първоначалното им прилагане.

#### **2.1.4. Приложима мерна база**

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с оценката на някои активи (материални дълготрайни активи и инвестиционни имоти) по тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък.

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си („функционална валута“).

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От края на 1999 г. левът е фиксиран към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев, който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева. Закръглянето на сумите е извършено на основата на общоприетите изисквания.

#### **2.1.5. Оценяване по справедлива стойност**

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар за дружеството, или при липсата на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, дружеството оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигуряват непрекъсната ценова информация. Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели в предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията за справедливата



стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства, представените във отчета за финансовото състояние оценки на инвестиционните имоти са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

През текущия отчетен период е извършено прекласифициране на недвижими имоти /земи и сгради/ от категорията „Дълготрайни материални активи“ в категорията „Инвестиционни имоти“ за 2 600 хил.лева. Извършеното прекласифициране е обосновано от факта, че основния източник на приходи от дейността е приходи от наем на недвижими имоти и че е вписана промяна в основната дейност на дружеството на 05.07.2022 година, съгласно която основния предмет на дейност е и ще бъде насочен към реализиране на приходи преди всичко от отдаване под наем и поддръжка на недвижими имоти – складове, промишлени помещения, промишлени парцели за логистика и складиране; паркинг на леки автомобили, бусове и тирове; покупко-продажба, поддръжка и отдаване под наем на офис-площи, търговски площи, жилищни площи. За постигане на съпоставимост на баланса същите имоти са посочени в данните за предходна година в категорията инвестиционни имоти. В състава на прекласифицираните Инвестиционни имоти са включени земи и сгради, които се държат за получаване на доходи от наеми или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете. Следователно инвестиционните имоти генерират парични потоци в голяма степен независимо от другите активи, притежавани от предприятието. Това отличава инвестиционните имоти от използваните от собственика имоти.

През текущия отчетен период инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност, в резултат, на което е формиран преоценъчен резерв в размер на 5 869 хил.лева.

#### **2.1.6. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този индивидуален финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и/или преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

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.

#### **2.1.7. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на индивидуалния годишен финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите, условните активи и пасиви. Настъпилите промени във вече направените приблизителни счетоводни оценки се отразяват за периода, в който са станали известни, както и в бъдещи отчетни

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2022

периоди, ако се отнасят до тях. Всички приблизителни счетоводни оценки и предположения са извършени на основата на найдобрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия индивидуален финансов отчет.

## 2.2. Сделки в чуждестранна валута

### *Сделки и салда*

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалният курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преценка по заключителен валутен курс на деноминирания в чуждестранна валута активи и пасиви, се признават в отчета за доходите.

Монетарните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на БНБ към датата на баланса.

Значими валутни курсове:

	31 декември 2022 г. лева	31 декември 2021 г. лева
1 евро се равнява на	1.95583	1.95583

### *Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние*

## 2.3. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се отчитат първоначално по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Дружеството е възприело стойностна граница от 700 лв. при определяне на даден актив като дълготраен. Последващите разходи, които водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността му. Всички други последващи разходи се начисляват текущо в периода, в който са направени.

Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна, то последната се коригира до възстановимата. Загубите от обезценка се начисляват в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преценен 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. Амортизацията се начислява на база на линейния метод върху оценения полезен живот на активите. Активите се амортизират от датата на придобиване или въвеждане в експлоатация.

Амортизацията на активите се начислява по линейния метод с цел разпределяне на разликата между балансовата стойност и остатъчната стойност върху полезния живот на активите, както следва:

- Сгради	25 години
- Машини и оборудване	3.3 години
- Стопански инвентар	6.67 години

- Транспортни средства	4 години
- Други ДМА	6.6-7 години
- Компютри	2 години

Остатъчната стойност и полезния живот на активите се преразглеждат и ако е необходимо, се правят съответни корекции към всяка дата на изготвяне на финансовия отчет.

#### **2.4. Дълготрайни нематериални активи**

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

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

#### *Програмни продукти*

Програмни продукти се отчитат по историческа стойност. Те се амортизират по линейния метод за срок от 2 години. Към 31.12.2022 год. дружеството не представя дълготрайни нематериални активи.

#### **2.5. Обезценка на нефинансови активи**

Активи, които имат неопределен полезен живот, не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база. Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са налице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци. Нефинансови активи различни от положителна репутация, които подлежат на обезценка, се преглеждат за наличие на признаци за необходимостта от обезценка към всяка отчетна дата.

Към всяка балансова дата за обезценените в предходни периоди нефинансови активи, различни от положителната търговска репутация се извършва преглед за евентуално реинтегриране на загубите от обезценка.

За нуждите на теста за обезценка активите са групирани на най-ниските нива, за които може да се идентифицира единица генерираща парични потоци.

#### **2.6. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти на дружеството включват тези земи и/или сгради (включително права на строеж), чието дългосрочно предназначение е да се държат от него с цел по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете.

Инвестиционните имоти се представят във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите се включват и всички трайно прикрепени други дълготрайни активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

#### *Първоначално оценяване*

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане

на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя от оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите в процес на изграждане за срока на строителството се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

### ***Последващо оценяване***

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите се изготвят със съдействието на независим оценител.

Всяко произтичащо увеличение на балансовата сума се третира, както следва:

❖ до степента, до която увеличението възстановява предишни загуби от обезценка за този имот, увеличението се признава в печалбата или загубата за периода. Сумата, която се признава в печалбата или загуба за периода, не надхвърля сумата, необходима да възстанови балансовата сума до балансовата сума, която би била определена (нетна без амортизационните отчисления), ако никакви загуби от обезценка не бяха признати; и

❖ всяка остатъчна част от увеличението се признава в друг всеобхватен доход и увеличава преоценъчния резерв в рамките на собствения капитал. При последващо освобождаване от инвестиционния имот преоценъчният резерв, включен в собствения капитал, може да бъде прехвърлен в неразпределена печалба; прехвърлянето от преоценъчен резерв в неразпределена печалба не се прави през печалби и загуби за периода.

### ***Последващи разходи***

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

### ***Печалби и загуби от продажба***

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Себестойността на продадените инвестиционни имоти се посочва на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

## **2.7. Материални запаси**

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

Дружеството не притежава материални запаси.

## 2.8. Финансови активи

### *Финансови активи*

#### *Първоначално признаване и оценяване*

Финансовите активи се класифицират при първоначалното признаване по начина, по който се оценяват впоследствие – по амортизируема стойност, по справедлива стойност през друг всеобхватен доход или по справедлива стойност през печалбите и загубите.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното признаване зависи от характеристиките на договорените парични потоци на финансовия инструмент и от бизнес модела за управление на финансовите активи.

Търговските вземания, които не съдържат съществен финансиращ елемент се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15 Договори с клиенти.

За да бъде класифициран даден финансов актив и да бъде оценен по амортизируема стойност, той трябва да генерира парични потоци, които представляват единствено плащания по главница и лихва върху непогасената част на главницата.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се отнася до това как Дружеството управлява финансовите си активи, за да генерира парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще бъдат получени в резултат на получаване на договорените парични потоци, от продажбата на финансовия актив или от двете.

### *Последващо оценяване*

#### *Финансови инструменти по амортизируема стойност (дългови инструменти)*

Тази категория е най-съществената за Дружеството. Дружеството оценява финансови активи по амортизируема стойност, ако са изпълнени следните две условия:

- Финансовият актив е държан в рамките на бизнес модела с цел да се получават договорните парични потоци, и
- Договорните условия на финансовия актив водят до парични потоци на определени дати, които представляват единствено плащания на главница и лихви върху непогасената главница.

Финансовите активи по амортизируема стойност последващо се оценяват като се използва метода на ефективния лихвен процент и се тестват за обезценка. При отписване на актива, при изменение или при обезценка, възникналите печалби или загуби се признават в печалбите и загубите.

Финансовите активи по амортизируема стойност на Дружеството включват търговски и други вземания, в т.ч. и вземания по предоставени заеми.

### *Обезценка на финансови активи*

Дружеството признава провизии за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, различни от такива, които се отчитат по справедлива стойност през печалби и загуби. Очакваните кредитни загуби се основават на разликата между договорените парични потоци, дължими в съответствие с договора и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с приблизителната величина на първоначалния ефективен лихвен процент.

Очакваните парични потоци включват парични потоци от продажба на обезпечения или други кредитни подобрения, които са неразделна част от договорните условия.

Очакваните кредитни загуби се признават на два етапа. За кредитни експозиции, за които няма съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване, очаквани кредитни загуби се признават за кредитни загуби в резултат на неизпълнение на условията на финансов актив, които са възможни в рамките на следващите 12 месеца. За кредитни експозиции, за които вече е

налице съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване, се изисква провизия за кредитни загуби за целия остатъчен живот на експозицията, без значение от времето на неизпълнението на условията на актива.

За търговски вземания, Дружеството прилага опростения метод за изчисление на очакваните кредитни загуби. Следователно, Дружеството не следи измененията в кредитния риск, а признава провизия за загуба за целия остатъчен живот към края на всеки отчетен период. Дружеството прилага метода на процента загуба, който се основава на статистика на историческите данни за процента на отписаните вземания и активи по договори, коригиран с корекция, отразяваща съществуващи в момента условия и очаквания за следващите периоди.

Дружеството приема, че е налице неизпълнение на условията за даден финансов актив, когато забавянето на договорените парични потоци е над 90 дни. В определени случаи обаче, Дружеството може да прецени, че има неизпълнение на условията на даден актив, когато съществува вътрешна или външна информация, която да предполага, че не е вероятно Дружеството да получи всички дължими договорни суми преди да се вземат предвид всякакви обезпечения, дадени на Дружеството. Даден финансов актив се отписва, когато няма разумни очаквания за получаване на договорените парични потоци.

#### *Финансови пасиви*

##### *Първоначално признаване и оценяване*

Всички финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, като заемите и задълженията се признават по справедлива стойност, намалена с разходите по сделката. Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения, в това число и по заеми.

##### *Последващо оценяване*

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация.

##### *Заеми и задължения*

След първоначалното признаване, лихвоносни заеми и задължения последващо се оценяват по амортизируема стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават, когато пасивите се отписват и когато, преди да са отписани се амортизират в резултат на прилагане на метода на ефективния лихвен процент през периода. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като финансов разход в отчета за всеобхватния доход.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход.

##### *Нетиране*

Финансови активи и финансови пасиви се нетират и нетната стойност се признава в отчета за финансовото състояние ако съществува изпълнимо правно основание за нетиране и е налице намерение уреждането на актива и пасива да стане на нетна база, да се реализира актива и да се погаси пасива едновременно.

##### *Заеми и вземания*

Заеми и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени плащания, които не се търгуват на активен пазар. Те са включени в краткосрочни активи, с изключение на тези с



падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като дългосрочни. Заемите и вземанията се включват в категорията на търговски и други вземания в счетоводния баланс.

## 2.9 Търговски вземания и предоставени аванси

Търговските вземания и предоставените аванси се признават първоначално по стойността на тяхното възникване, а в последствие по амортизирана стойност (като се използва методът на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална провизия за обезценка, основаваща се на преглед, извършван от ръководството, на салдата в края на всяка година. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. За индикатори на наличието на основание за обезценка се считат значими финансови затруднения на клиент, обявяване в несъстоятелност, закъснение в плащането или неплащане въобще. Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на паричните потоци, дисконтирана с ефективния лихвен процент. Размерът на провизията за обезценка се признава в отчета за доходите. При плащане от страна на клиент на вземане, за което вече е била начислена обезценка, се извършва обратна на начислението на обезценката операция. Тя се отразява в намаление на разходите за обезценка, посочени в отчета за доходите.

## 2.10. Парични средства и парични еквиваленти

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

Паричните средства включват касовите наличности и наличностите по разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - депозити в банки с оригинален матуритет до три месеца и средствата на депозитите с по-дълъг матуритет, които са свободно разполагаеми за дружеството съгласно условията на договореностите с банките по време на депозита.

### *Обезценка на пари и парични еквиваленти*

Приблизителната оценка на обезценката на пари и парични еквиваленти съгласно МСФО 9 се изчислява на база на 12-месечната очаквана загуба и отчита краткия матуритет на експозициите. Дружеството счита, че неговите пари и парични еквиваленти се съхраняват в банки, които имат висок кредитен рейтинг на база на външни кредитни рейтинги, поради което е оценило, че това не води до ефективна обезценка, съгласно изискванията на счетоводния стандарт.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити, обслужващи текущата дейност (за оборотни средства), се включват в оперативна дейност;
- получените лихви от депозити в банки се включват в състава на паричните потоци от инвестиционна дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред "платени данъци", а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).
- платеният /получен/ ДДС при доставка /продажба/ на инвестиционни имоти се посочва на ред "плащания към доставчици" /"постъпления от клиенти"/ към паричните потоци от оперативна

дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

- постъпленията и плащанията от и по овърдрафти са показани нетно от дружеството

### **2.11. Собствен капитал**

Издадените обикновени акции са класифицирани като основен капитал, който е представен по номиналната си стойност, съгласно съдебното решение за регистрация на Дружеството.

Капиталът на дружеството е представен в размер, съответстващ на съдебно-регистрацията.

Резервите на дружеството се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата. Резервите на дружеството могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружеството.

В състава на резервите е включен преоценъчен резерв за инвестиционни имоти земи и сгради. Преоценъчния резерв се отписва при освобождаване от инвестиционния имот или при промяна на справедливата стойност на имотите.

### **2.12. Текущи и отсрочени данъци**

Разходът за текущ данък, признат в отчета за доходите, е определен съгласно приложимото действащо данъчно законодателство в страната към датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и балансовата им стойност във финансовите отчети. Ако обаче, данъчните временни разлики възникват от първоначалното признаване на актив или пасив при различна от бизнес комбинация транзакция, което не е засегнало нито счетоводната, нито данъчната печалба /загуба/ по време на транзакцията, то тази разлика не се осчетоводява. При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки и нормативна уредба, които действат към датата на съставяне на баланса, които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

### **2.13. Задължения за доходи на наети лица**

#### *Задължения при пенсиониране*

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство. Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, както и в универсални и професионални



пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

#### ***Краткосрочни доходи***

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

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

#### ***Задължения при пенсиониране***

Дружеството няма утвърден план за допълнително пенсионно осигуряване, тъй като служителите са 8 и задължението е незначително.

### **2.14. Провизии**

Провизии се отчитат, когато възникне настоящо съдебно, конструктивно или нормативно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития, когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява, като се взема предвид целия клас от задължения.

Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа, е малка.

Провизиите се оценяват по настоящата стойност на разходите, които се очаква да бъдат необходими за погасяване на задълженията, използвайки дисконтов процент преди данъци, който отразява текуща пазарна оценка на рисковете, свързани със задължението.

### **2.15. Търговски задължения**

Търговските задължения са задължения за заплащане на стоки или услуги, които са били придобити от доставчици в обичайния ход на стопанската дейност. Търговските задължения се класифицират като текущи задължения, ако плащането е дължимо в рамките на една година или по-малко (или нормалният цикъл на стопанската дейност е по-дълъг). Ако случаят не е такъв, те се представят като нетекущи задължения.

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективния лихвен процент.

## 2.16. Признаване на приходите

### *Признаване на приходи по договори с клиенти*

Обичайните приходи на дружеството са от следните дейности: отдаване под наем на инвестиционни имоти за офиси и складови помещения.

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в договора с клиента имоти, стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора чрез прехвърляне на обещаните имоти, стоки и/или предоставяне на обещаните услуги.

### *Оценка на договор с клиент*

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той:

- а. има търговска същност и мотив,
- б. страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и се ангажирали да го изпълнят,
- в. правата на всяка страна и
- г. условията за плащане могат да бъдат идентифицирани, и
- д. съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено.

При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (пасив по договор) в отчета за финансовото състояние, докато:

- а. всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени;
- б. дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване); и/или
- в. когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респективно дали обещаните имоти, стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор.

### *Измерване/(оценяване) на приходите по договори с клиенти*

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента (ако има такива). При договори с повече от едно задължения за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и/или услуга, определени по един от допустимите в МСФО 15 методи, като приоритет се дава на метода на „наблюдаемите продажни цени“.

Промяната в обхвата или цената (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор

и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена. В зависимост от това:

а) модификацията се отчита като отделен договор, ако обхвата на договора се разширява поради добавянето на стоки и/или услуги, които са разграничими, и промяната в договорната цена отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги;

б) модификацията се отчита като прекратяване на съществуващия договор и сключване на нов договор (прилагане в бъдещето), ако оставащите стоки и/или услуги са разграничими от прехвърлените преди модификацията, но промяната в договорната цена не отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги;

в) модификацията се отчита като част от съществуващия договор (кумулятивно коригиране), ако оставащите стоки и/или услуги не са разграничими от прехвърлените преди модификацията и следователно са част от едно задължение за изпълнение, което уредено частично.

#### *Задължения за изпълнение по договори с клиенти*

Приходите, генерирани в дружеството, са основно от отдаване под наем на инвестиционни имоти за офиси и складови помещения. Като цяло дружеството е достигнало до заключение, че действа като принципал при договореностите си с клиентите, освен ако изрично не е оповестено друго за определени трансакции, тъй като обичайно дружеството контролира стоките и/или услугите преди да ги прехвърли към клиента.

#### *Приходи от продажби на стоки*

При продажба на стоки контролът върху стоката се прехвърля към клиента в точно определен времеви момент, което е при сключване на договор за покупко-продажба на стоката и клиентът може да се разпоредва с продадените стоки като управлява употребата и получава по същество всички останали ползи.

#### *Приходи от наеми*

Предоставяните от дружеството активи под наем включват: офиси, находящи се в гр. София, ул. Клокотница № 29, складови помещения, находящи се в София, Пловдив, Горна Оряховица.

Приходите от наеми се признават във времето на предоставяне на договорните права за ползване на имота на линейна база.

Оценките за приходите, разходите и/или степента на напредък към пълно удовлетворяване на задълженията се преразглежда в края на всеки отчетен период, вкл. при промяна на обстоятелствата и/или настъпване на нови такива. Всяко последващо увеличение или намаление на очакваните приходи и/или разходи се отразява в печалбата или загубата в периода, в който обстоятелствата, довели до преразглеждането, станат известни на ръководството.

Дружеството е направило анализ и е определило, че продължителността на срока между момента, в който клиента плаща за обещаните и/или получени имоти, стоки и/или услуги и момента на прехвърляне на контрола върху тези имоти, стоки и/или услуги е в рамките на дванадесет месеца и договореното възнаграждение няма съществен компонент на финансиране. Събраните авансово плащания от клиента се представят в отчета за финансовото състояние като пасиви по договори с клиенти.

#### *Финансови приходи*

Финансовите приходи се състоят от приходи от лихви. Те се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането, за което се отнасят. Представят се в

отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им.

### **2.17. Разходи**

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

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

Загубите, възникнали в резултат на преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход.

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се посочват отделно от финансовите приходи и се състоят от разходи за лихви по получени заеми и банкови такси.

### **2.18. Свързани лица**

За целите на настоящия финансов отчет Дружеството представя като свързани лица акционерите, техните дъщерни и асоциирани дружества, служители на ръководни постове и членовете на управителния съвет и надзорния съвет, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се смятат и се третираат като свързани лица.

### **2.19. Лизингови договори**

Дружеството класифицира всеки от своите лизингови договори като договор за оперативен или договор за финансов лизинг. Когато с договора за лизинг се прехвърлят по същество всички съществени рискове и стопански изгоди от собствеността върху основния актив, той се класифицира като договор за финансов лизинг, всички останали договори се класифицират като договори за оперативен лизинг.

#### *Оперативен лизинг*

Приходите от оперативен лизинг се признават на линейна база в продължение на срока на съответния лизинг. Основният актив, предмет на лизинговия договор, остава и се представя в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

Плащанията по оперативните лизинги (нетно от отстъпките от страна на наемодателя) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход на равни части за периода на лизинговия договор.

#### *Финансов лизинг*

Дружеството не е сключило договори при условията на финансов лизинг като лизингополучател.

Дружеството не е сключило лизингови договори при условията на финансов лизинг като лизингодател.

## **2.20. Разпределение на дивиденди**

Разпределението на дивиденди на акционерите на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети на Дружеството в периода, в който е одобрено от акционерите на Дружеството.

## **2.21. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки**

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

Изготвянето на финансовия отчет съгласно Международните стандарти за финансова отчетност изисква ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към датата на финансовия отчет, както и върху отчетените приходи и разходи за периода.

Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки, независимо, че същите са базирани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

### ***Приблизителни оценки и предположения***

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата към която е съставен индивидуалния финансов отчет, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

### ***Обезценка на вземания***

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9.

Обезценката на вземанията се отчита чрез корективна сметка за всеки вид вземане. През 2022 г. ръководството не е признавало загуби от обезценка на вземания.

### ***Определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти***

МСФО 13 определя справедливата стойност като цената за продажба на актив или за прехвърляне на пасив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване на основен (или най-изгоден) пазар при текущи пазарни условия. Справедливата стойност според МСФО 13 е продажна цена, независимо дали тази цена е непосредствено достъпна или определена чрез друг метод за остойностяване.

Когато оценява справедливата стойност на дълготрайните материални активи и инвестиционните оцените имоти, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

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

(ненаблюдаеми входящи данни).

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

То използва и трите допустими подхода, *пазарния, приходния и разходния подход*, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на дисконтирани парични потоци на база капитализиран доход от наем.

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

За да определи справедливата стойност на инвестиционния имот, ръководството на дружеството използва услугите на независими оценители.

Последната преоценка до справедлива стойност на инвестиционните имоти е извършена към 31 декември 2022 год. на база на оценката на лицензиран оценител Славка Бориславова Петкова - сертификат за оценителска правоспособност. № 100101207 от 14 декември 2009 г. от Камарата на независимите оценители в България. В оценките са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удръжки.

Справедливата пазарна стойност на инвестиционните имоти е определена, като са приложени изложените по-долу методи за оценка.

**Методът на сравнителната стойност** се прилага при оценката на земите и се базира на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти, с характеристики, близки до тези на оценявания имот като: големина на парцела, степен на застрояване, местоположение, степен на изграденост на елементите на комплексното обществено обслужване, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, екологични условия, привлекателност на населеното място и района.

**Методът на вещната стойност** е основен при определяне на пазарната стойност на сградата и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгънатата застроена площ на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всички разходи за изграждане на обекта.

Пазарната стойност на оценяваните обекти е нейната амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване и при при съобразяване с факторите: местоположението; състоянието на пазара на недвижими имоти и наемите – ценови равнища, предлагане, обеми сделки.

Основните източници за информация, използвани при изчисленията и преценките във връзка с определянето на справедливите стойности са: перспективи за използване на активите, публикувани цени за реализирани сделки на пазарите за недвижими имоти, данни за реализирани или оферирани сделки по покупко - продажба на аналогични активи от специализирани източници, статистическа информация на строителните материали и видовете работи, анализи на специализирани агенции за степента и тенденциите на заетост на наемните площи и изменението на наемните нива и др.

Към 31.12.2022 г. дружеството е направило подробен сравнителен анализ на промените в пазарните цени на притежаваните от него имоти. Ръководството е обмислило и съществуващите



ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2022

несигурности, свързани с прилаганите от него справедливи стойности за приблизителна счетоводна оценка на държаните от дружеството имоти и неговото решение е да запази прилагания от предходните отчетни периоди оценъчен подход за постигане на последователност, като отчита несигурностите, които биха могли в бъдеще да доведат до други фактически резултати.

**3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ**

<i>BGN '000</i>	<i>Земи</i>	<i>Сгради</i>	<i>Маши- ни и оборуд- ване</i>	<i>Съоръ- жения</i>	<i>Транспортни средства</i>	<i>Стопански инвентар</i>	<i>Други</i>	<i>Общо</i>
<b><u>ОТЧЕТНА СТОЙНОСТ</u></b>								
<b>31.дек.2021</b>	<b>2 033</b>	<b>1 064</b>	<b>9</b>	<b>176</b>	<b>206</b>	<b>36</b>	<b>4</b>	<b>3 528</b>
<i>Придобити</i>								<i>0</i>
<i>Отписани в т.ч.</i>	<i>(2 009)</i>	<i>(1 064)</i>	<i>(4)</i>		<i>(1)</i>	<i>(1)</i>		<i>(3 079)</i>
<i>-прекласифицирани в инвестиционни имоти</i>	<i>(2 009)</i>	<i>(1 064)</i>						
<i>Преоценка ДМА</i>								
<b>31.дек.2022</b>	<b>24</b>		<b>5</b>	<b>176</b>	<b>205</b>	<b>35</b>	<b>4</b>	<b>449</b>
<b><u>НАТРУПАНА АМОРТИЗАЦИЯ</u></b>								
<b>31.дек.2021</b>	<b>0</b>	<b>473</b>	<b>8</b>	<b>159</b>	<b>206</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>869</b>
<i>Начислена за периода</i>				<i>1</i>		<i>5</i>	<i>0</i>	<i>6</i>
<i>Отписана амортизация в т.ч.</i>		<i>(473)</i>	<i>(3)</i>		<i>(1)</i>	<i>(1)</i>		<i>(478)</i>
<i>➤ За прекласифицирани в инв. имоти</i>		<i>(473)</i>						
<i>Преоценка ДМА</i>								
<b>31.дек.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>160</b>	<b>205</b>	<b>23</b>	<b>4</b>	<b>397</b>
<b>БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ КЪМ 31.12.2021</b>	<b>2 033</b>	<b>591</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>2 659</b>
<b>БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ КЪМ 31.12.2022</b>	<b>24</b>		<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>52</b>

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, освен ако не е упоменато друго)

#### 4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Салдо в началото на периода	-	
Прекласифицирани през годината в т.ч.	2 600	
- Земи	2 009	
- Сгради	591	
Преоценка/Обезценка на имоти в т.ч.	4 446	
- Земи	2 484	
- Сгради	1 962	
Салдо в края на отчетния период	<u>7 046</u>	<u></u>

През текущия отчетен период е извършено прекласифициране на недвижими имоти /земи и сгради/ от категорията „Дълготрайни материални активи“ в категорията „Инвестиционни имоти“ с балансова стойност 2 600 хил.лева. За постигане на съпоставимост на баланса същите имоти са посочени в данните за предходна година в категорията инвестиционни имоти.

#### 5. Търговски и други вземания

	2022	2021
Търговски вземания	45	56
Намалени с: провизия за обезценка	(40)	(56)
<b>Търговски вземания – нето</b>	<u>5</u>	<u>0</u>
Вземания от свързани лица	132	188
Други вземания	3	11
<b>Всичко търговски и други вземания</b>	<u>140</u>	<u>199</u>

Справедливите стойности на търговските и други вземания са както следва:

	2022	2021
Търговски вземания	5	
Вземания от свързани лица	132	188
Други вземания	3	11
	<u>140</u>	<u>199</u>

#### 6. Пари и парични еквиваленти

	2022	2021
Парични средства в банки и налични пари	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>



ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2022

За целите на отчета за паричните потоци парите включват следното:

	2022	2021
Парични средства в брой	-	-
Парични средства в банкови сметки	0	1
	<b>0</b>	<b>1</b>

#### 7. Основен капитал

	Обикновени акции (бр.)	Номинална стойност (лв.)	Общо (хил. лв.)
Към 31 декември 2021	54 513	1	55
Към 31 декември 2022	54 513	1	55

Акционерният капитал на дружеството е 54 513.00 лв. Състои се от 54 513 броя обикновени акции с номинална стойност в размер на 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. Капиталът на дружеството е разпределен както следва:

- Коридор АД Бърно- 6 178 бр. акции за 6 178 лв или 11,33%
- Соня Йорданова Върбанова – 13 150 бр. акции за 13 150 лв или 24,12%
- Тодор Михайлов Христов – 26 722 бр. акции за 26 722 лв или 49,02%
- Юридически лица – 1 871 бр. акции за 1 871 лв или 3,44%
- Физически лица 6 592 за 6 592 лв или 12,09%

#### 8 . Преоценъчен резерв и други резерви

	2022	2021
Преоценъчен резерв	5 869	2 705
Други резерви	8	8
<b>Баланс към 31 декември</b>	<b>5 877</b>	<b>2 713</b>

Законовите резерви в размер на 8 хил.лв. са образувани в резултат от заделянето на 10% от остатъчната печалба съгласно изискванията на Търговския Закон и решение на Общото събрание на акционерите. Съгласно законовите изисквания законовия резерв следва да достигне минимум 10% от стойността на регистрирания капитал.

В състава на другите резерви е включен преоценъчен резерв на инвестиционни имоти земи и сгради по справедлива стойност в размер на 5 869 хил.лв. Последната преценка е през 2022 година, а предходната през 2018 година.

## 9. Неразпределени натрупани печалби и загуби

Финансов резултат		Стойност (хил.лв.)
Натрупани печалби към	01.01.2021г.	756
Натрупани загуби към	01.01.2021г.	(1 570)
<b>Увеличения от:</b>		
<i>Печалба за годината</i>		743
<b>Намаления от:</b>		
<i>Загуба за годината</i>		
<i>Разпределения</i>		(146)
Натрупани печалби към	31.12.2021г.	1 499
Натрупани загуби към	31.12.2021г.	(1 716)
<b>Увеличения от:</b>		
<i>Печалба за годината</i>		
<i>Отписан преоценъчен резерв</i>		629
<i>Други увеличения</i>		75
<b>Намаления от:</b>		
<i>Загуба за годината</i>		(535)
<i>Други намаления</i>		(75)
Натрупани печалби към	31.12.2022г.	2 203
Натрупани загуби към	31.12.2022г.	(2 326)

През текущия отчетен период е направена корекция на начално салдо по аналитична сметка на непоркити загуби от минали години с право на приспадане в размер на 75 хил. лв, като същите са отнесени към неразпределените печалби от минали години, от които са приспаднати.

## 10. Търговски и други задължения

	2022	2021
Търговски задължения	115	90
Задължения към свързани лица	38	15
Задължения към персонала	12	26
Задължения към осигурителни предприятия	23	22
Данъчни задължения	593	115
<b>Всичко търговски и други задължения</b>	<b>781</b>	<b>268</b>

Дружеството има съдебен спор с Национална агенция по приходите за непризнат данък добавена стойност и данък печалба. Съдебният спор е за дължимо ДДС и данък печалба. Ръководството се надява, че ще спечели съдебното дело, тъй като всички сделки са документирани и законосъобразни.

## 11. Данъчни временни разлики

Данъчните временни разлики се компенсират, когато съществува юридическо право за

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2022

компенсиране на краткосрочните данъчни активи срещу краткосрочните данъчни пасиви и когато данъчните временни разлики се отнасят към една и съща данъчна администрация.

<i>Временна разлика - произход</i>	<i>31.12.2022 г.</i>			<i>31.12.2021 г.</i>		
	<i>Стойност на временната разлика (хил.лв.) *</i>	<i>Данъчна ставка (%)</i>	<i>Актив / Пасив по отсрочен данък *</i>	<i>Стойност на временната разлика (хил.лв.) *</i>	<i>Данъчна ставка (%)</i>	<i>Актив / Пасив по отсрочен данък *</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
<b>I. В началото на периода</b>						
1. От разлика в балансовата стойност на амортизируемите активи	-476	10	-48	-510	10	-51
2. Обезценка на вземания	56	10	6	56	10	6
3. Доходи за физически лица	20	10	2	47	10	5
4. Данъчни загуби или кредити				231	10	23
<b>Общо:</b>	<b>-400</b>	<b>10</b>	<b>-40</b>	<b>-176</b>	<b>10</b>	<b>-17</b>
<b>II. Изменение през годината, признато в Отчета за всеобхватния доход</b>						
1. От разлика в балансовата стойност на амортизируемите активи				34	10	3
2. От преоценъчен резерв на неамортизируеми активи	-6 521	10	-652			
3. Обезценка на вземания	-16	10	-2	0	10	0
4. Доходи за физически лица	-15	10	-2	-27	10	-3
5. Данъчни загуби или кредити				-231	10	-23
<b>Общо:</b>	<b>-6 552</b>		<b>-656</b>	<b>-224</b>		<b>-23</b>
<b>III. Корекции на временни разлики</b>						
1. От разлика в балансовата стойност на амортизируемите активи	476	10	48			
<b>Общо:</b>	<b>476</b>	<b>10</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>IV. В края на периода</b>						

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2022

1. От разлика в балансовата стойност на амортизируемите активи		10		-476	10	-48
2. От преоценъчен резерв на неамортизируеми активи	-6 521	10	-652			
6. Обезценка на вземания	40	10	4	56	10	6
10. Доходи за физически лица	5	10		20	10	2
<b>Общо:</b>	<b>-6 476</b>	<b>10</b>	<b>-648</b>	<b>-400</b>	<b>10</b>	<b>-40</b>

**12. Приходи от продажби**

**2022**                      **2021**

Приход от наеми и инвестиционни имоти

376                      367

Приходи от отписани здължения и други приходи

39                      871

**415**                      **1 238**

**13. Разходи за материали**

**2022**                      **2021**

Канцеларски материали

1                      1

Резервни части

1                      2

Горива и масла автомобили

8                      5

Предпазни материали

1                      1

Текущ ремонт

8                      2

Консумативи

2                      1

**21**                      **12**

**14. Разходи за външни услуги**

**2022**                      **2021**

Разходи за данъци и такси

39                      30

Разходи за консултантски и други професионални услуги

1                      1

Телекомуникационни разходи

6                      5

Разходи за абонаментно поддържане

8                      7

Разходи за застраховки

2                      2

Текущ ремонт

16                      5

Годишен одит

7                      5

Комунални услуги

97                      61

Други услуги

1                      1

**177**                      **112**

**15. Разходи за възнаграждения и осигуровки**

**2022**                      **2021**

Разходи за трудови възнаграждения

238                      222

Разходи за социално осигуряване

30                      27

**268**                      **249**

Средносписъчният състав на дружеството е 8 през 2022 г.

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2022

16. Други разходи	2022	2021
Лихви и глоби	211	7
Корпоративен данък по ДРА	94	
ДДС по ДРА	214	
Обезценки		3
Други	5	1
	<u>524</u>	<u>11</u>
<b>17. Финансови приходи/ (разходи)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Приходи от лихви	3	3
Други разходи	(1)	(1)
	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>18. Разходи/Приходи за данъци</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Отсрочени данъци	44	(22)
	<u>44</u>	<u>(22)</u>

Дължимият от Дружеството данък върху облагаемата печалба се различава от теоретичната сума, която се получава, като се използва основната данъчна ставка, както следва :

	2022	2021
Печалба/ (загуба) преди данъци	(579)	794
Разходи/Приходи за данъци	44	(51)
Печалба за годината	<u>(535)</u>	<u>743</u>

**19. Сделки между свързани лица**

Политиката на дружеството за сделки между свързани лица е те да бъдат извършвани при условията, при които биха се реализирали между независими лица.

Сделки между свързани лица:

Вземания от свързани лица	2022	2021
Вземания от предоставени заеми	119	188
Вземания за начислени лихви	13	
	<u>132</u>	<u>188</u>
<b>Задължения към свързани лица</b>		
Задължения към свързани лица -гаранции	15	15
Задължения към свързани лица - заем	23	
	<u>38</u>	<u>15</u>

**20. Цели и политика за управление на финансовия риск**

Финансовите инструменти на Дружеството включват парични средства по банкови сметки, краткосрочни вземания, краткосрочни задължения и лихвоносни заеми и привлечени

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2022

средства. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Основните рискове, свързани с тези финансови инструменти, са пазарен, кредитен и ликвиден риск. Финансовите рискове се идентифицират, оценяват и наблюдават от управителите на Дружеството чрез различни механизми за контрол, с цел да се установят адекватни цени за доставките, извършвани от Дружеството, и да се оценят подходящо пазарните условия, свързани с неговите инвестиции и начините на поддържане на свободни ликвидни средства, като се предотврати излишна концентрация на даден риск.

**Пазарен риск**

Пазарен риск е рискът справедливата стойност на бъдещите парични потоци от даден инструмент да варира, поради промени в пазарните цени. Пазарните цени включват три типа риск: лихвен, валутен и ценови риск, както и риск от цената на капитала. Финансовите инструменти, които биват засегнати от пазарния риск, включват заеми и привлечени средства и търговски вземания.

➤ **Валутен риск**

Дружеството оперира в България и тъй като курсът на Българския лев е фиксиран към еврото посредством Валутен борд, Дружеството е изложено на валутен риск в частта на транзакциите, извършвани във валута, различна от евро. Поради осъществяване на дейността си предимно в български лева и евро, Дружеството е изложено на незначителен валутен риск. Поради това ръководството на Дружеството счита, че ефектът от възможната промяна на валутните курсове не би повлияло съществено на печалбата или загубата.

➤ **Лихвен риск**

Лихвеният риск е рискът справедливата стойност на бъдещите парични потоци на даден финансов инструмент да варира, поради промяна в пазарните лихвени норми. Дружеството е получател по заеми, предоставени от физически лица, които са безлихвени. Към 31.12.2022 год. дългът е незначителен по размер -33 000 лева. Поради тази причина, ръководството на дружеството счита, че не са налице условия, които да доведат до допълнителни финансови рискове в резултат на ползваните към 31 декември 2022 г., заеми.

Дружеството управлява лихвения риск, като поддържа балансиран портфейл от дългове и привлечени средства с фиксирани и променливи лихвени проценти.

31 декември 2022 г.	Плаващ лихвен процент	Фиксиран лихвен процент	Безлихвени	Общо
<i>Финансови активи</i>				
Търговски вземания			5	18
Вземания от свързани лица		119	13	132
Други вземания			3	3
Общо:		<b>119</b>	<b>21</b>	<b>140</b>
<i>Финансови пасиви</i>				
Търговски задължения			115	115
Задължения към свързани лица			38	38
Задължение към персонала			12	12
Задължение към осигурителни предприятия		23		23
Данъчни задължения		593		593
Общо:		<b>616</b>	<b>165</b>	<b>781</b>

➤ **Ценови риск**

Цените на наемните услуги, които дружеството предоставя, са съобразени с пазарните условия в страната, като е предвидена опция за ежегодно актуализиране. Договарянето на допълнително заплащане на консумативните разходи, свързани с договора за наем предпазва Дружеството от негативното влияние на промените на цените за еленергия, топлофикация, вода и друга поддръжка.

**Кредитен риск**

Кредитният риск произтича от възможността контрагент по сделка с финансов инструмент или клиентски договор да не изплати задължението си, което ще доведе до финансови загуби. Основният кредитен риск, на който е изложено Дружеството, е свързан с неговите вземания и парични средства по банкови сметки. Вземанията на Дружеството се състоят от търговски вземания и предоставени заеми. Няма значителен кредитен риск, свързан с тях.

**Ликвиден риск**

Ликвидният риск възниква от времето разминаване на договорените падежи на паричните активи и задължения и възможността длъжниците да не са в състояние да уредят задълженията си към Дружеството в стандартните срокове. За да управлява този риск, Дружеството използва техники за планиране, включително изготвяне на краткосрочни и средносрочни прогнози на паричните потоци.

Финансовите активи на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата отчетния период до датата на последващо договаряне или предвиден падеж към 31 декември 2022, са както следва:

	До 1 мес.	От 1 до до 3 мес.	От 3 мес. до 1 год.	Между 2 и 5 год.	Над 5 г.	Общо
<i>Финансови активи</i>						
Търговски вземания			5			5
Други вземания			3			3
Вземания от свързани лица			132			132
<b>Общо</b>			<b>140</b>			<b>140</b>
<i>Финансови пасиви</i>						
Търговски задължения			115			115
Задължения към свързани лица			38			38
Задължения към персонала		12				12
Задължения към осигурителни предприятия		23				23
Данъчни задължения			593			593
<b>Общо:</b>		<b>35</b>	<b>746</b>			<b>781</b>

**Управление на капитала**

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се поддържа доверието на акционерите и на пазара като цяло, за да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. За предотвратяване на реализиране на загуба и намаляване на

капитала, ръководството предприема мерки в посоката на оптимизация в процеса на ценообразуването и договарането на наемите с цел подобряване на брунтата рентабилност. Също така се полагат усилия за намаляване на оперативните разходи и най-вече на административно-управленските разходи.

Дружеството управлява капитала си с цел да осигури осъществяването на дейността си като действащо предприятие и да максимизира възвращаемостта на инвестициите, направени от собствениците чрез оптимизиране на отношението дълг към капитал.

Дружеството не е получавало заеми, нито е сключвало договори за лизинги в ролята на лизингополучател. Дейността се осъществява със собствени средства.

## **21. Условни задължения**

Данъчните власти по всяко време могат да извършват проверки на счетоводните документи и записвания за пет данъчни периода, считано от данъчния период, следващ годината на издаване на съответните счетоводни документи.

Ръководството на Дружеството няма информация за каквито и да са обстоятелства, които могат да доведат до потенциални данъчни задължения в значителен размер.

## **22. Събития настъпили след датата на баланса**

Няма събития, настъпили след датата на баланса, които би следвало да се оповестят или отразят във финансовите отчети.

## **23. Други оповестявания**

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

Дата: 27.03. 2023 г.

София

Изпълнителни директори:

Съставител:

Стоян Радомиров Стоянов

Иванка Петрова  
Атанасова

Павлин Стоянов Стоянов



Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г., изготвен в съответствие с Международните Стандарти за Финансова Отчетност (МСФО).

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „ТРАНССТРОЙ АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ” АД  
ЗА ПЕРИОД, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.**

**I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

“Трансстрой Автоматика и Монтажи” АД е регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело 13731 от 1994 г.

Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Клокотница № 29, ет.3.

Официално регистрирана интернет страница: [www.transstroyam.com](http://www.transstroyam.com)

“Трансстрой Автоматика и Монтажи” АД е публично акционерно дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Идентификатор на юридически лица (Legal Entity Identifier (LEI)): 4851001GE3V3VGVUKJ19.

Дружеството не е финансова институция съгласно чл.3 ал.2 от Закона за кредитните институции.

Дружеството няма разкрити и регистрирани клонове и / или представителства в страната или чужбина.

Дружеството не е част от икономическа група.

Дружеството притежава дялово участие в БАЛКАН ООД в размер на 100 лева, представляващи 2 % от вписания основен капитал.

Годишният доклад за дейността на “Трансстрой Автоматика и Монтажи” АД за 2022 г., е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството и чл.100н, ал. 7 и и ал. 8 от ЗППЦК относно разкриване на регулирана информация от емитентите, касаеща годишния финансов отчет за дейността.

**Капитл и акции**

Към 31 декември 2022 г. капиталът на дружеството е разпределен в 54 513 броя обикновени безналични поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев. Всяка акция на дружеството дава право на 1 глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент, на ликвидационен дял, пропорционално на номиналната стойност на акцията. Всички акции на дружеството се търгуват на Българска Фондова Борса.

Емисията на дружеството временно е спряна от търговия на БФБ считано от 10.03.2021 година като основанието е неплащане на годишна такса на БФБ.

На членовете на Съвета на директорите не е известно да съществуват други ограничения върху прехвърлянето на акциите на дружеството, освен временното спиране на търговията от предходното изречение.

Разпределение на акционерния капитал

<b>Акционери</b>	<b>Дялово участие</b>	<b>Брой акции</b>	<b>Номинална стойност (хил.лв.)</b>
Коридор АД Бърно	11.33%	6 178	6,178

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
31 ДЕКЕМВРИ 2022

---

Соня Йорданова Върбанова	24.12%	13 150	13,150
Тодор Михайлов Христов	49.02%	26 722	26,722
Юридически лица с участие под 5 %	3.44%	1 871	1,871
Физически лица с участие под 5%	12.09%	6 592	6,592
	100%	54 513	54,513

### Органи на управление и представителство на Дружеството

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Съвет на директорите е в състав:

- Стоян Радомиров Стоянов – председател на Съвет на директорите и Изпълнителен директор;
- Павлин Стоянов Стоянов – член и Изпълнителен директор;
- Соня Йорданова Върбанова – член.

Дружеството се представлява от Изпълнителните директори Стоян Радомиров Стоянов и Павлин Стоянов Стоянов само заедно.

**Одитният комитет** подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на специализиран, наблюдаващ, консултативен орган върху мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на Дружеството.

Към 31.12.2022 г. одитния комитет на дружеството е в следния състав:

1. Ангелина Радомирова Живкова
2. Иванка Петрова Атанасова
3. Мартин Михайлов Стефанов

Данни за броя пряко притежавани акции от членовете на Съвета на директорите:

- a. Стоян Радомиров Стоянов – 409 бр.;
- b. Павлин Стоянов Стоянов – 22 бр.;
- c. Соня Йорданова Върбанова – 13 150 бр.

През 2022 г. са начислени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, както следва:

- ❖ Стоян Радомиров Стоянов – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – 78 хил. лв.;
- ❖ Павлин Стоянов Стоянов – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – 81 хил. лв.
- ❖ Соня Йорданова Върбанова – Член на Съвета на директорите – не получава възнаграждение.

### Директор за връзка с инвеститорите

Към 31.12.2022г. длъжността Директор за връзки с инвеститорите се заема от Иванка Петрова Атанасова с адрес за кореспонденция гр. София, ул. Клокотница № 29, ет.3, тел. 02/8310039

## II. Информация съгласно чл. 39 от Закона за счетоводството

### 2.1. Информация за важни събития, настъпили през финансовата година както и основни рискове, пред които е изправено Дружеството

Дружеството е регистрирано в Република България.

На 05.07.2022 година в Търговския регистър и регистъра на Юридическите лица с нестопанска цел е вписана промяна в основният предмет на дейност на Дружеството, който включва следното:

*Покупко-продажба на недвижими имоти; отдаване под наем и поддръжка на недвижими имоти – складове, промишлени помещения, промишлени парцели за логистика и складиране; паркинг на леки автомобили, бусове и тирове; покупко-продажба, поддръжка и отдаване под наем на офис-площи, търговски площи, жилищни площи и други дейности, които не са забранени със закон.*

През текущия отчетен период е извършено прекласифициране на недвижими имоти /земи и сгради/ от категорията „Дълготрайни материални активи“ в категорията „Инвестиционни имоти“ с балансова стойност 2 600 хил.лева. Извършеното прекласифициране е обосновано от факта, че основният източник на приходи от дейността е приходи от наем на недвижими имоти и че е вписана промяна в основната дейност на дружеството на 05.07.2022 година, съгласно която основния предмет на дейност ще бъде насочен към реализиране на приходи преди всичко от отдаване под наем и поддръжка на недвижими имоти – складове, промишлени помещения, промишлени парцели за логистика и складиране; паркинг на леки автомобили, бусове и тирове; покупко-продажба, поддръжка и отдаване под наем на офис-площи, търговски площи, жилищни площи. За постигане на съпоставимост на баланса същите имоти са посочени в данните за предходна година в категорията инвестиционни имоти.

Към 31.12.2022 г. е извършена преоценка на Инвестиционните имоти, земи и сгради, съгласно възприетия в счетоводната политика метод за последващо оценяване на Инвестиционните имоти по справедлива стойност.

Нетекущите активи представляват 98% от всички активи на дружеството към 31.12.2022 г. и през годината нарастват с 4 439 х. лв. в резултат на извършената преоценка на Инвестиционните имоти.

През отчетния период Дружеството е реализирало сделки от експлоатация на инвестиционни имоти, както следва:

- Реализирани приходи от отдаване под наем на сгради в размер на 376 хил.лева.
- Договорени площи за отдаване под наем – 17 599 кв м

През отчетния период не са налице сделки по покупко-продажба на недвижими имоти.

През отчетния период не са налице сключени големи сделки със свързани лица.

През 2022 г. не са налице необичайни за Дружеството по размер и характер сделки с активи, пасиви, приходи, разходи и парични потоци.

Не са извършвани операции с издаването, погасяването и обратното изкупуване на дялови и дългови инструменти през отчетния период.

Към 31 декември 2022 година не са извършвани необичайни и извънредни операции и не са допуснати отклонения от принципите на възприетата счетоводна политика.

При изготвяне на цялостния финансов отчет е спазвано изискването за същественост на информацията.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложено дружеството, са изброени по-долу:

➤ **Пазарен риск**

Пазарен риск е рискът, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци от даден финансов инструмент ще варира поради промени в пазарните цени. Пазарният риск включва **три типа риск: лихвен риск, валутен риск и друг ценови риск, като риск на цената на собствения капитал и стоков риск.**

Финансовите инструменти, които биват засегнати от пазарния риск, включват заеми и привлечени средства, вземания от клиенти и други вземания. Дружеството няма съществени финансови инструменти към 31 декември 2022 г.

Дружеството е изложено на риск от намаление в равнището на наемите.

➤ **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции в Република България. Лихвеният риск е рискът, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци на заемите ще се променя поради промени в пазарните лихвени проценти. Експозицията към риск от промени в пазарните нива на лихвените проценти е свързана главно с дългосрочните задължения по заеми с променливи лихвени проценти. Дружеството управлява лихвения риск като поддържа балансиран портфейл от заеми с фиксирани и променливи лихвени проценти.

➤ **Инфлационен риск**

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите. Дружеството наблюдава риска си от недостиг на средства като се стреми да планира ликвидността.

➤ **Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Ръководството на Дружеството провежда политика по управление на ликвидността като внимателно следи постъпленията и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Потребностите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди.

➤ **Валутен риск**

Дружеството не е изложено на директен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в евро и/или български лева, доколкото еврото е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

## **Управление на капитала**

Целите на ръководството на дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие, така че да може да предоставя възвръщаемост на капитала на акционерите;
- да осигури добра рентабилност на акционерите, като определя адекватно цената на продуктите и услугите си, както и инвестиционните си проекти в съответствие с нивото на различните видове риск.

**2.2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях**

Постигнатите от дружеството **финансови показатели** за 2022 г. спрямо 2021 г. са както

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
31 ДЕКЕМВРИ 2022

следва:

(ХИЛ.ЛВ.)

N:	Показатели:	2022	2021	2022/2021	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	-535	743	-1278	-172,0%
2	Нетни приходи от продажби	415	1238	-823	-66,5%
3	Общо приходи от оперативна дейност	415	1238	-823	-66,5%
4	Общо приходи	418	1241	-823	-66,3%
5	Общо разходи за оперативна дейност	996	446	550	123,3%
6	Общо разходи	997	447	550	123,0%
7	Собствен капитал	5809	2551	3258	127,7%
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	1429	308	1121	364,0%
9	Обща сума на активите	7238	2859	4379	153,2%
10	Краткотрайни активи	140	200	-60	-30,0%
11	Краткосрочни задължения	781	268	513	191,4%
12	Краткосрочни вземания	140	199	-59	-29,6%
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	0	0	0	0,0%
14	Парични средства	0	1	-1	-100,0%
15	Материални запаси	0	0	0	0,0%
16	Дългосрочни задължения	648	40	608	1520,0%
<b>Рентабилност:</b>					
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	-1,2892	0,6002	-1,8893	-314,8%
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	-0,0921	0,2913	-0,3834	-131,6%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	-0,3744	2,4123	-2,7867	-115,5%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	-0,0739	0,2599	-0,3338	-128,4%
<b>Ефективност:</b>					
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	0,4193	2,7763	-2,3570	-84,9%
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	0,4167	2,7758	-2,3591	-85,0%
<b>Ликвидност:</b>					
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0,1793	0,7463	-0,5670	-76,0%
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0,1793	0,7463	-0,5670	-76,0%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0,0000	0,0037	-0,0037	-100,0%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0,0000	0,0037	-0,0037	-100,0%
<b>Финансова автономност:</b>					
27	Коеф. на финансова автономност (7/8)	4,0651	8,2825	-4,2174	-50,9%
28	Коеф. на платежоспособност (9/8)	5,0651	9,2825	-4,2174	-45,4%

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
31 ДЕКЕМВРИ 2022

Стойността на дружеството за 2022 г. спрямо  
2021 г. е както следва

(лева)

Стойност на 100% от собствения капитал	2022	2021
Стойност на 100% от собствения капитал	5 809 454	2 550 162
Брой дялове	54 513	54 513
Стойност на 1 дял	106,57	46,78

Структура на персонала по категории

(брой)

Категория	2022	2021
Общо, в т.ч.	8	8
Ръководители	2	2
Специалисти	2	2
Професии, неизискващи специална квалификация	4	4

(хил.лева)

Производителност на труда		
Години	2022	2021
Средносписъчен състав	8	8
Нетни приходи от продажби	415	1 238
Нетни приходи от продажби / 1 лице	52	155

(хил.лева)

Рентабилност на труда		
Години	2022	2021
Средносписъчен състав	8	8
Финансов резултат	-535	743
Финансов резултат / 1 лице	-67	93

(хил.лева)

Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала		
Години	2022	2021
Персонал	8	8
Възнаграждения и осигуровки*	268	249
Издръжка на 1 лице, лв.	34	31
* От отчета за приходите и разходите		

2.3. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

След датата, към която е съставен годишния финансов отчет, не са настъпили важни събития, които да имат отношение към отчета.

#### 2.4. Научноизследователска и развойна дейност /чл. 39, т. 5 от Закона за счетоводство/

През текущия отчетен период Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност.

#### 2.5. Вероятното бъдещо развитие на предприятието през 2023г. /чл. 39, т. 4 от Закон за счетоводство/ и планирана стопанска политика през следващата година /чл.247, ал 3 от Търговски закон/

Съветът на директорите, вземайки предвид състоянието и резултатите от финансовата 2022 г. и 2021 г., поставя за реализация през 2023 год. в Дружеството следните стопански цели, които са актуални и за предходните години и които се надграждат и развиват:

12. Финансова и организационна стабилизация на Дружеството, която да бъде достигната чрез уреждане на задълженията към Държавата и персонала.

13. Разширяване кръга на инвеститорите и постепенно възвръщане позициите на фирмата.

14. Оптимизиране използването и управлението на Дълготрайните материални активи и Инвестиционните имоти на дружеството.

### III. Допълнителна информация по Приложение № 2от Наредба № 2/09.11.2021г. на КФН

3.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК , като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Реализирани приходи от продажби			
по видове стоки/ продукти/услуги	2022	2021	изменение %
Приходи от наем от жилищни имоти	90	84	7,1%
Приходи от наем на нежилищни имоти	286	283	1,1%
<b>Общо приходи от продажби</b>	<b>376</b>	<b>367</b>	<b>2,5%</b>

Реализирани стоки/ продукти/ услуги в количествено изражение			
Видове стоки/ продукти/услуги	2022	2021	изменение %
Отдадени помещения под наем-квм за офиси	1 312	1 312	0%
Отдадени помещения под наем-квм за складове	16 247	16 247	0%
<b>Общо</b>	<b>17 559</b>	<b>17 559</b>	<b>0%</b>

Относителен дял в приходите от продажби			
по видове стоки/ продукти/услуги	2022	2021	изменение %
Приходи от наем от жилищни имоти	24%	23%	1%
Приходи от наем на нежилищни имоти	76%	77%	-1%

**3.2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някои от тях надхвърля 10% от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Основните клиенти на Трансстрой – Автоматика и Монтажи АД и техният относителен дял в общите приходи от продажби за 2022 г. и изменението спрямо 2021 г. са както следва:

Основни клиенти			
Наименование	относителен дял		
	2022	2021	Изменение %
Консорциум Титан София Изток 1 ДЗЗД	11,48%	21,94%	-10,46%
Флекс Кънстракшън	10,91%	0,00%	10,91%
Еврокозметика ООД	10,40%	10,55%	-0,15%
Метал Груп 2021 ЕООД	9,90%	9,47%	0,43%
Н.А.Т-85 ЕООД	7,68%	8,13%	-0,45%
<b>Общо</b>	<b>50,37%</b>	<b>50,09%</b>	

Видно от таблицата основните клиенти, чийто относителен дял надхвърля 10% от приходите от продажби са, както следва:

Основни клиенти с относителен дял над 10% от приходите от продажби				
Наименование	относителен дял %	ЕИК	седалище и адрес на управление	връзка / взаимоотношения с дружеството
Консорциум Титан София Изток 1 ДЗЗД	11,48%	175858238	София	търговски
Флекс Кънстракшън	10,91%	206581596	София	търговски
Еврокозметика ООД	10,40%	131377616	София	търговски

Основните доставчици, техният относителен дял в общите разходи за 2022 г. и



ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
31 ДЕКЕМВРИ 2022

изменението спрямо 2021 г. са както следва:

Основни доставчици			
Наименование	хил. лева		
	2022	2021	Изменение %
Електрохолд Продажби АД	30,38%	22,31%	8,07%
Топлофикация С-я ЕАД-Т398075	5,23%	11,85%	-6,62%
ДП НК ЖИ Поделение С и Т ток Подуене	15,74%	10,05%	5,69%
НайсМаг ООД	0,00%	9,29%	-9,29%
Елит Инженеринг 1 ЕООД	4,86%	0,00%	4,86%
Софийска вода -АД	3,12%	7,76%	-4,64%
БТК ЕАД-Виваком	3,06%	5,44%	-2,38%
<b>Общо</b>	<b>62,39%</b>	<b>66,70%</b>	

Видове приходи	Приходи към 31.12.2022г. в хил.лв.	Приходи към 31.12.2021г. в хил.лв.
Приходи от договори за наеми	376	348
Други приходи	39	890
Всичко :	415	1 238

В други приходи всичко в размер на 39 хил.лв. (890 хил.лв. за 2021 г.), са включени:

- приходи от предаване на отпадно желязо на вторични суровини 8 хил.лв. (19 хил. лв за 2021г.),
- приходи от компенсация за ел. енергия 21 хил.лв.(3хил.лв. за 2021 г.),
- приходи от смяна на щрангове 6 хил.лв.
- приходи от отписани задължения с изтекъл давностен срок в размер на 4 хил. лв. (868 хил. лв за 2021г.)

Дружеството осъществява своята дейност само на българския пазар.

### 3.3. Информация за сключени съществени сделки

През 2022 г. „ТРАНССТРОЙ - АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ" АД не е сключвало съществени сделки по смисъла на разпоредбите на Наредба № 2 на КФН и ЗППЦК.

3.4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на зппцк и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на лицето по § 1д отдопълнителните разпоредби на ЗППЦК

През 2022 г. не са сключвани сделки извън обичайната дейност на дружеството или такива, които съществено да се отклоняват от пазарните условия.

**3.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на зпцк, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година**

През 2022 г. не са настъпили събития и не са налице показатели с необичаен за дружеството характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

**3.6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК**

През 2022 г. не са водени извънбалансово сделки на дружеството.

**3.7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране**

„ТРАНССТРОЙ - АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ" АД притежава дялово участие в размер на 100 лв. в БАЛКАН ООД, представляващо 2% от вписания основен капитал.

**3.8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Дружеството има сключени договори за получени заеми, както следва:

- за сумата от 30 000 лева с Мартин Михайлов Стефанов, по който към 31.12.2022 г. остава дължима сумата от 10 000 лева. Крайният срок за погасяване е 31.12.2023 г.
- за сумата от 23 000 лева със Стоян Радомиров Стоянов, по който към 31.12.2022 г. остава дължима сумата от 23 000 лева. Крайният срок за погасяване е 31.12.2023 г.

**3.9. Информация за отпуснатите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техните дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително на свързани лица с посочване на имената или наименования и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поетото задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай, че са сключени като**

**цели.**

Към 31.12.2022 г. дружеството има сключени договори за предоставени заеми в качеството му на заемодател, със следните лица: Стоян Радомиров Стоянов и Павлин Стоянов Стоянов.

Кредитополучател	Размер на неплатена главница в лева	Лихвен процент	Дата на сключване на договора	Краен срок на погасяване
Стоян Радомиров Стоянов	15 699.00	2%	22.12.2016	31.12.2023
Павлин Стоянов Стоянов	75 157.00	2%	22.12.2016	31.12.2023
Павлин Стоянов Стоянов	28 081.34	2%	21.12.2021	31.12.2023

**3.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

През 2022 г. „ТРАНССТРОЙ - АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ" АД не е издавало емисия на ценни книжа.

**3.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

Дружеството не е публикувало прогнози за 2022 г.

**3.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

Възможността на дружеството за обслужване на задълженията се изразява с показателите за ликвидност, посочени в описанието на ликвидния риск в Приложенията към ГФО. През текущия отчетен период възникват задължения по ревизионни актове, част от които са обжалвани към 31.12.2022г. Това влошава показателите за ликвидност и при необладорпиятен изход от водените дела би могло да затрудни ликвидността.

**3.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност**

Дружеството отлага инвестиционните си намерения в следващите 12 месеца поради неблагоприятна икономическа, политическа и бизнес среда.

**3.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството**

През 2022 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на дружеството.

**3.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

**Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска**

Финансовото управление и контрол е цялостен процес, интегриран в дейността на дружеството, който се осъществява от ръководството и служителите. То е съвкупност от дейности и процедури, въведени от ръководството с оглед осигуряване на разумна увереност, че целите на дружеството ще се постигнат чрез:

- съответствие със законодателството, вътрешните актове и договори;
- надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация;
- икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите;
- опазване на активите и информацията.

Системата за финансово управление и контрол е структурирана в следните взаимосвързани елементи:

**Контролна среда**

Включва личната почтеност и професионалната етика на ръководството и служителите на организацията; управленската философия (подход) и стил на работа; организационната структура, осигуряваща разделение на отговорностите, йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване; политиките и практиките по управление на човешките ресурси; компетентността на персонала.

**Управление на риска**

Идентифициране, оценяване и мониторинг на рисковете и въвеждането на необходимите контролни дейности с цел ограничаване на рисковете до едно приемливо равнище. Управлението на риска изисква и осъществяване на систематично наблюдение и докладване на състоянието му. Така се следи дали рисковете се управляват успешно, дали контролните дейности наистина минимизират съответните рискове и дали се постигат целите, застрашени от тези рискове. По този начин се осигурява прозрачност и отчетността на дейността на дружеството.

**Контролни дейности**

Правилата, процедурите и действията, насочени към намаляване на рисковете за постигане на целите на дружеството и допринасящи за изпълнение решенията на ръководството. Те биват: **превантивни** – пречат да възникнат нежелани събития; **разкриващи** – установяват възникнали нежелани събития и се сигнализира на непосредствения ръководител за тях; **коригиращи** – контролните дейности, които целят да бъдат поправени последиците от настъпили нежелани събития.

Контролните дейности включват процедури, свързани с:

1. Процедури за разрешаване, одобряване и оторизиране;
2. Разделение на отговорностите;
3. Система на двоен подпис;
4. Предварителен контрол за законосъобразност;

5.Процедури за пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции;

6.Процедури за наблюдение;

7.Правила за достъп до активи и информация;

8.Процедури по документиране, архивиране и съхраняване на информацията.

#### **Информация и комуникация**

Информацията е съвкупността от данни относно събитията, които имат значение за осъществяване на всички нива на дейност в дружеството. За да е ефективна тя трябва да бъде своевременна, уместна, актуална, точна, вярна и достъпна и да се свежда до служителите от всички йерархични нива в подходяща форма и срокове.

Комуникацията е двупосочно движение на информацията в права и обратна посока по всички информационни канали в дружеството по хоризонтала и по вертикала, с цел да повиши осведомеността и така да подпомогне постигането на целите на организацията.

Комуникацията на дружеството с други лица и организации се осъществява в съответствие с нормативните актове, регламентиращи свободния достъп и защитата на информацията.

#### **Мониторинг**

Мониторингът е цялостен преглед на дейността на организацията, който има за цел да предостави увереност, че контролните дейности функционират с поред предназначението си и остават ефективни във времето. Осъществява се предимно като текуща дейност, но са необходими и допълнителни специални оценки. Въведени са процедури за:

- текущ мониторинг – това е мониторинг на вътрешния контрол, интегриран в нормалните, повтарящи се ежедневни дейности на дружеството. Той се извършва непрекъснато в реално време и реагира динамично на променящите се условия;

- последващи оценки – извършват се след събитията и техните обхват и честота зависят от оценката на риска и от ефективността на текущия мониторинг.

Всички резултати от осъществения мониторинг, вкл. недостатъците, установени по време на текущия мониторинг, специалните оценки или от вътрешния одит, се докладват на ръководството и/или лицата, които могат да предприемат необходимите мерки за разрешаване на проблемите.

### **3.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година**

„ТРАНССТРОЙ - АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ" АД е дружество с едностепенна система на управление и се управлява и представлява от Съвет на директорите, който се състои от три лица. През отчетния период не са извършвани промени в състава на съвета на директорите.

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

Стоян Радомиров Стоянов – председател на Съвет на директорите и Изпълнителен директор;

Павлин Стоянов Стоянов – член и Изпълнителен директор;

Соня Йорданова Върбанова – член

Към 31.12.2022 г. одитния комитет на дружеството е в следния състав:

1. Ангелина Радомирова Живкова
2. Иванка Петрова Атанасова
3. Мартин Михайлов Стефанов

**3.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата**

**А) получени суми и непарични възнаграждения**

През 2022 г. има начислени разходи за възнаграждения на управителните органи по договор за управление и контрол в размер на 159 х.лв.

През 2022 г. управителните органи не са получавали непарични възнаграждения.

**Б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент**

През 2022 г. за „ТРАНССТРОЙ - АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ“ АД няма разсрочени възнаграждения.

**В) сума, дължима от емитената, която не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения**

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

**3.18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Данни за броя пряко притежавани акции от членовете на Съвета на директорите:

Членове на СД	Брой акции	Процент
Стоян Радомиров Стоянов	409	0.75%
Павлин Стоянов Стоянов	22	0.04%
Соня Йирданова Върбанова	13150	24.12%

**3.19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери**

Към настоящия момент дружеството няма такава информация.

**3.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на зпцк, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно**

Към 31.12.2022 г. дружеството има съдебен спор с органите на НАП по отношение на дължим данък добавена стойност, корпоративан данък и съответните лихви, съгласно ДРА № Р-22002218006083-091-001 от 04.06.2019 година общо та стойност 333179 лева. С решение № 7781 от 19.12.2022 година Административен съд, София-град е потвърдил ДРА като законосъобразен. В законоустановения срок Дружеството е внесло касационна жалба до Върховен административен съд, по която до датата на одобрение на финансовия отчет няма решение. Ръководството е счита, че Дружеството е работило законосъобразно и се надява да спечели съдебния спор.

**3.21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция**

Директор за връзки с инвеститора на „Трансстрой Автоматика и монтаж“ АД е Иванка Петрова Атанасова( от 17.09.2020г) с адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Клокотница“ № 29, ет.3, тел. 02/8310039

#### **Отговорности на ръководството**

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати. Приложеният тук счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2021 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.



**Събития след края на отчетния период**

След датата на баланса не са възникнали събития по отношение на обектите, представени в годишния финансов отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31.12.2022 г., освен оповестените в отчета.

27.03.2023 г.

Изпълнителен директор – Стоян Радомиров Стоянов  
“Трансстрой Автоматика и Монтажи” АД

Изпълнителен директор – Павлин Стоянов Стоянов  
“Трансстрой Автоматика и Монтажи” АД

Годишният доклад за дейността на “Трансстрой Автоматика и Монтажи” АД ЗА 2022 година е обсъден и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 27.03.2023 година съгласно протокол от дата 27.03.2023 година.

27. 03.2023 г.

Председател на  
Съвета на директорите: Стоян Радомиров Стоянов:

София,  
27.03.2023 г.

**ДЕКЛАРАЦИЯ за корпоративно управление**

*Съгласно чл.100н, ал.8 от ЗППКЦ*

**На „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД**

*Долуподписаните инж. Стоян Радомиров Стоянов, в качеството си на представляващ „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД и Павлин Стоянов Стоянов, в качеството си на представляващ „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД, декларираме следното:*

**I. Информация относно спазване по целесъобразност:**

Дейността на Управителния съвет на “Трансстрой – Автоматика и монтаж” АД е осъществявана в пълно съответствие с нормативните изисквания, заложи в ЗППКЦ и актовете по прилагането му.

През 2022 година дейността на дружеството е осъществявана в съответствие с изискванията, залегнали в одобрения от комисията Националния кодекс за корпоративно управление. Дружеството приема да прилага и спазва основните принципи и добри практики на корпоративно управление, заложи в кодекса. Ръководството смята прилагането му за отговорност пред настоящите и бъдещи акционери, пред регулативните органи и пред обществеността.

Наред с принципите, носещи препоръчителен характер, „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД съблюдава изисквания за корпоративно управление, а именно:

- Защита правата на акционерите;
- Осигуряване на справедливо третиране на всички акционери, независимо от броя на акциите, притежавани от тях;
- Признание на правата на заинтересованите страни и насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите страни;
- Осигуряване на своевременно и точно разкриване на информация по всички въпроси, свързани с дружеството, включително и финансовото състояние, резултатите, собствеността и управлението на дружеството;
- Подпомагане на стратегическото управление на дружеството, контрола върху дейността на Съвета на директорите и отчетността му пред дружеството и акционерите.

Действията на ръководството на „Трансстрой-Автоматика и монтаж“ АД са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата, заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

Съветът на директорите на „Трансстрой-Автоматика и монтаж“ АД спазва Програмата за добро корпоративно управление, която е съобразена с действащата нормативна уредба, международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и Националния Кодекс за корпоративно управление.

## 1. РЪКОВОДСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО - СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

### 1.1. Функции и задължения

Съветът на директорите на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели и стратегии на Дружеството и интересите на акционерите.

По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност.

Ръководството на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД, в лицето на Съвета на директорите също така:

- следи за резултатите от дейността на Дружеството и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.
- третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.
- осигурява и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.
- отговаря за създаването и надеждното функциониране на финансово-информационната система на Дружеството.
- дава насоките, одобрява и контролира изпълнението на: бизнес плана на Дружеството, сделки от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените актове на Дружеството.
- се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като изготвя годишен доклад за дейността си и го предоставя за приемане от ОСА.

### 1.2. Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите на „Трансстрой-Автоматика и монтаж“ АД, съобразно закона и устройствените актове на Дружеството, като се спазват принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите. Всички членове отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им.

При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване. Договорите за управление с член на Съвета на директорите, съответно с Изпълнителния директор са съобразени с Устава на Дружеството.

### 1.3. Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в Устава на Дружеството. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, който се състои от три физически лица, отговарящи на изискванията на чл.234 от ТЗ и чл.116а, ал.2 от

Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. След избирането им новите членове на Съвета на директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството. Дружеството стимулира повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на своите задачи и задължения. В Устава на Дружеството не е определен броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции, т.к. не може да се ограничава дейността на членовете на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на Дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на Дружеството и спазването на законовите изисквания. Съгласно Устава на Дружеството членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.

#### 1.4. Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Размерът и структурата на възнагражденията се определят от Общото събрание на Дружеството. Възнагражденията и тантиемите на членовете на Съвета на директорите и на Изпълнителните директори на Дружеството се определят от Общото събрание на акционерите.

През 2022 г. на изпълнителните членове на СД не са предоставяни акции или други финансови инструменти.

Информация за възнагражденията на членовете на СД се представя в годишния финансов отчет и в Доклада за дейността на дружеството.

#### 1.5. Конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите се стремят да избягват и да не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в Устава на „Трансстрой-Автоматика и монтаж“ АД, и във връзка с изискванията на ЗПЗФИ.

Членовете на Съвета на директорите се стремят да разкриват незабавно конфликти на интереси и да осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица.

Всеки конфликт на интереси в Дружеството се разкрива на Съвета на директорите.

Потенциален конфликт на интереси съществува тогава, когато Дружеството възнамерява да осъществи сделка с юридическо лице, в което Член на Съвета на директорите или свързани (заинтересовани) с него лица имат финансов интерес.

#### 1.6. Комитети

Работата на Съвета на директорите се подпомага от комитети, като Съветът на директорите определя необходимостта от тяхното създаване съобразно спецификата на Дружеството.

В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите на Дружеството да избере одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството.

Одитният комитет на „Трансстрой-Автоматика и монтаж“ АД е в състав от трима души, те са избрани на ОСА. Членовете на Одитния комитет отговарят на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Одитният комитет на Дружеството има следния състав:

Ангелина Радомирова Живкова

Иванка Петрова Атанасова

Мартин Михайлов Стефанов

Одитният комитет на Дружеството отговаря за вътрешния контрол, финансов одит и взаимоотношенията на независимия одитор с органите за управление на Дружеството.

## 2. ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

Ръководството на „Трансстрой-Автоматика и монтаж“ АД осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит.

Одиторите се избират от ОСА за всяка финансова година.

Ръководството на Дружеството предлага на Общото събрание на акционерите избор на одитор въз основа на писмена препоръка от Одитния комитет. Ръководството, със съдействието на Одитния комитет осигуряват спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит. Прилага се ротационен принцип при предложенията и избора на външен одитор. Одиторите се избират от Общото събрание на акционерите за всяка финансова година. Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на специализиран, наблюдаващ, консултативен орган върху мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на Дружеството. Одитният комитет осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително одобрява несвързаните с одита услуги, предоставени от одитора.

## 3. ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Ръководството на „Трансстрой-Автоматика и монтаж“ АД, в лицето на Съвета на директорите гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери и защитава техните права, както и улеснява упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на Дружеството. Ръководството осигурява информираност на всички акционери относно техните права.

### 3.1. Общо събрание на акционерите

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и

провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване. Корпоративното ръководство на „Трансстрой-Автоматика и монтаж“ АД предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Ръководството на „Трансстрой-Автоматика и монтаж“ АД, по време на общото събрание, осигурява правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси.

Всички акционери имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си:

- Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството лично или чрез представители.
- Ръководството осъществява ефективен контрол, като създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.
- Ръководството организира и провежда редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството, съгласно законоустановените процедури, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.
- Ръководството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Всички членове на Ръководство се стараят да присъстват на Общите събрания на акционерите на Дружеството.

### 3.2. Материали на Общото събрание на акционерите

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Дружеството съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание.

3.3. Дружеството гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез публикуване на своята интернет страница за срок, не по-кратък от 5 години.

### 3.4. Еднакво третиране на акционери

Всички акционери са третирани еднакво.

Всички акции дават еднакви права на акционерите от същия клас.

3.5. Ръководството на „Трансстрой-Автоматика и монтаж“ АД гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават

акциите преди придобиването им.

#### 4. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Ръководството на Дружеството утвърждава политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове.

- В съответствие с приетата политика за разкриване на информация Ръководство създава и поддържа система за разкриване на информация своевременно оповестява структурата на капитала на дружеството и споразумения, които водят до упражняване на контрол съгласно неговите правила за разкриване на информация.
- утвърждава и контролира спазването на вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация
- Като част от системата за разкриване на информация, „Трансстрой-Автоматика и монтаж“ АД поддържа интернет страница на Дружеството с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната информация. Интернет страницата на Дружеството е: [www.transstroyam.com/](http://www.transstroyam.com/)

Ръководството осигурява оповестяването на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно Дружеството, посредством канали, които предоставят равнопоставен и навременен достъп до съответната информация от потребителите.

#### 5. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА. УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ

Ръководството на Дружеството се ангажира с установяване на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие на компанията, включително разкриването на информация, свързана с климата и социални аспекти от дейността му.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, ръководството се съобразява със законовите изисквания и принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика.

Ръководството на Дружеството осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Дружеството дава насоки, одобрява и контролира политиката за ангажиране на заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т.ч. акционери, доставчици, клиенти, служители, кредитори, групи за обществен натиск и други. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие. Дружеството няма разработени собствени правила за отчитане на интересите на заинтересованите лица, но по всички въпроси, които пряко или непряко ги касаят, се извършват съответните съгласувателни процедури, които осигуряват участие на заинтересованите лица и тяхното привличане при решаване на конкретни въпроси.

Ръководството гарантира правото на своевременно и редовен достъп до относима, достатъчна и надеждна информация относно дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

Разкриване на информация



През 2022 година Ръководство на " Трансстрой – Автоматика и монтаж" АД разкрива публично регулираната информация чрез предоставянето ѝ на Комисията за финансов надзор , на БФБ и на обществеността. Регулираната информация се разкрива на обществеността по начин, който осигурява достигането ѝ до възможно най-широк кръг лица едновременно, и по начин, който не ги дискриминира.

"Трансстрой – Автоматика и монтаж " АД използва информационна система Инвестор.бг, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността.

Общо събрание на акционерите

Ръководството предприема действия за насърчаване участието на акционери в Общото събрание на акционерите.

Процесите и процедурите за провеждане на Общи събрания на акционерите гарантират равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните и защитават техните интереси.

Материалите, свързани с Общото събрание на акционерите са на разположение на акционерите от деня на обявяването на поканата за свикването му в Комисията по финансов надзор, на сайта на дружеството най-малко 30 дни преди датата на провеждане на Общото събрание и при поискване се предоставят безплатно на акционерите.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват това свое право, на Общото събрание на дружеството лично или чрез представители. Редът за участие на акционерите в Общото събрание е оповестен в Поканата.

" Трансстрой-Автоматика и монтаж " АД представя Протокола от Общото събрание в 3-дневен срок от провеждането на Комисията по финансов надзор, Българска фондова борса-София АД, на Обществеността и на сайта на дружеството.

През 2022 година " Трансстрой-Автоматика и монтаж " АД проведе едно редовно Общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите счита, че са създадени предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

**II. Обяснение кои части на Кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" от чл. 100 "н" ал. 8 не се спазват и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това**

Ръководството на "Трансстрой – Автоматика и монтаж" АД счита, че няма части на Националния Кодекс за корпоративно управление, които Дружеството не спазва, освен Глава VI "Институционални инвеститори, пазари на финансови инструменти и други посредници", която е неприложима за Дружеството.

**III. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане /чл.100н, ал.8, т.3 от ЗППЦК/.**

Вътрешната контролна система на финансовото отчитане и отчетност на "Трансстрой-Автоматика и монтаж " АД представлява комплекс от поведенчески и технически принципи, правила, средства, процедури и контролни действия, които са специално

разработени и приспособени към спецификата на Дружеството, неговата дейност и отчетна система.

- Дружеството спазва приложимите законови изисквания в областта на счетоводството, отчетността и другите пряко свързани с тях области, и особено изискванията на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане;
- в Дружеството се спазват инструкциите и насоките на висшето ръководство по отношение на отчетността и документацията;
- налице е изискваната ефективност и ефикасност на финансово-счетоводния процес и документалната обосновааност;
- налице е висока степен на сигурност по опазването и поддържането на активите на дружеството;
- налице е осигуряване на достоверна, качествена и своевременна финансова и оперативна информация за вътрешни и външни потребители.

### ***Контролна среда***

*Етични принципи и правила свързани с процесите на счетоводство, финансовото отчитане и отчетност*

Етичните принципи, които ръководят професионалното поведение, които следва да се спазват от всички лица, ангажирани пряко или косвено в счетоводната дейност и процесите по и свързани с финансовото отчитане са: обективност; безпристрастност; независимост; консервативност; прозрачност; методологическа обосновааност; последователност и използване на независими експерти. Тези принципи се прилагат на всички етапи на финансовото отчитане при: избор на счетоводна политика; счетоводно приключване; изготвянето и прилагането на приблизителни счетоводни оценки и изготвянето на публични и управленски финансови отчети, на други публични доклади и документи, съдържащи и финансова информация.

*Управленски органи, отговорни за отделните компоненти на цялостния процес по счетоводство и финансово отчитане.*

Управленските органи, които носят определени отговорности и правомощия относно процеса на финансово отчитане и респ. на други свързани с него процеса са: Съвета на директорите, Одитния комитет, Съставител на финансовите отчети. Техните функции и отговорности могат да се обобщят по следния начин:

- Съветът на директорите приема и потвърждава: счетоводната политика и промените в нея за всеки отчетен период, разработените счетоводни приблизителни оценки към датата на всеки отчетен период, вкл. прилаганата методология; финансовите отчети и доклади, и други публични документи, съдържащи финансова информация; функциите, организацията и отговорностите на всички структурни звена и техните ръководители, заети в процесите по и свързани с финансовото отчитане; разработването, внедряването и текущото наблюдение функционирането на отделните компоненти на вътрешната контролна система
- Одитният комитет независимо наблюдава реализацията на процесите по финансово отчитане, прилаганите счетоводни политики и ефективността на вътрешната контролна система на дружеството, вкл. управлението на риска, както и

изпълнението и резултатите от външния и вътрешен одит;

- Одитният комитет извършва и последващ контрол върху операциите и дейностите, свързани с изготвянето на финансовите отчети на Дружеството и спазването на въведените вътрешни контроли по отделните рутинни и нерутинни процеси
- Съставителят на финансовите отчети на Дружеството отговаря за цялостната организация, функциониране и текущ контрол на счетоводната дейност и на финансовото отчитане. Той пряко ръководи целия процес, взема всички ключови решения, свързани с финансовите отчети и други публични документи с финансова информация. Също така той одобрява на първо ниво счетоводната политика, основните отчетни методики и оценява и приема работата на използвани независими експерти (оценители, консултанти и др.), участващи в процеса на финансово отчитане. Той следи текущо ефектите и рисковете върху финансовите отчети от установените бизнес рискове за Дружеството. Съставителят на финансовите отчети на Дружеството също така организира и ръководи счетоводно-отчетната дейност на Дружеството – контролира и методологически направлява текущото счетоводство, ръководи изготвянето на финансови и управленски отчети; отговаря за разработването и внедряването на счетоводно отчетните методики и техники; отговаря за процеса по счетоводно приключване и изготвянето на всички счетоводни приблизителни оценки, предлага и разработва счетоводни политики и промени в тях, следи за текущи промени в МСФО. Той е прекият контакт с използваните вътрешни и външни експерти за целите на финансовата отчетност.

#### *Процес на Дружеството за оценка на риска свързан с финансовото отчитане*

Съветът на директорите, Одитният комитет и съставителят на финансовите отчети имат ключова роля в процеса за постоянно идентифициране, наблюдение и контрол на бизнес рискове, вкл. за установяване и контрол на ефектите от тези от тях, които оказват и пряко влияние върху отделни процеси и обекти от счетоводството, финансовото отчитане и отчетността на Дружеството. Те, заедно, осигуряват цялостния мониторинг върху процеса по управление на рисковете.

Рисковите фактори, имащи отношение към надеждната финансова отчетност, включват външни и вътрешни събития, сделки и обстоятелства, които могат да възникнат и да се отразят негативно върху способността на предприятието да създава, поддържа и обработва счетоводни и оперативни данни по начин, който да гарантира достоверна финансова отчетност, отчети и доклади.

Рисковите фактори, имащи отношение към надеждната финансова отчетност, включват външни и вътрешни събития, сделки и обстоятелства, които могат да възникнат и да се отразят негативно върху способността на предприятието да създава, поддържа и обработва счетоводни и оперативни данни по начин, който да гарантира достоверна финансова отчетност, отчети и доклади.

В Дружеството са дефинирани като основни следните фактори:

а) като външни рискове се определят: промяна в бизнес средата и пазарната среда на Дружеството; дейността на конкурентите; промяна в законовата и регулаторна рамка

недобросъвестни или злонамерени действия от външни лица;

б) към вътрешните рискове се причисляват: промяна на счетоводни политики и МСФО; промени в персонала на отделите, отговорни за и/или с финансовата отчетност; промени в информационните системи; грешки в работата, приложение на множество приблизителни оценки – особено приложение на справедливи стойности на инвестиционните имоти, с участието на външни експерти. Рисковите фактори, които имат повтарящ се характер и/или са свързани с приложение на счетоводни политики и приблизителни оценки, текущо се следят от съставителя на финансовите отчети, който предлага за решения от управлението и правилното отразяване на техните ефекти във финансовите отчети. Новите рискови фактори се идентифицират от съставителя на финансовите отчети, като те се оценяват и разработват от него. При необходимост, се използва и консултантска помощ от независими консултанти, вкл. и за приложението на нови МСФО. Общото наблюдение на процеса по управлението на рисковете, свързани с финансовото отчитане се осъществява от Одитния комитет на Дружеството.

#### *Информационна система на дружеството.*

Информационната система на " Трансстрой-Автоматика и монтаж " АД включва инфраструктура (физически и хардуерни компоненти), софтуер, хора, процедури и данни.

Освен основната информационна система, в дружеството се използват и следните системи: Счетоводен софтуер Алгос.

Счетоводният отдел на дружеството се състои само от един човек-съставител на финансовия отчет. Съгласно неговата функционална характеристика той обхваща и реализира изцяло счетоводно-отчетната функция в дружеството, вътрешния счетоводен контрол и изготвянето на финансови отчети. В неговите отговорности е коректното и последователно приложение на разработените счетоводни политики, разработването и приложението на вътрешен сметкоплан; отчетни методики, текущото водене на счетоводството; текущия счетоводен анализ и контрол на отчетните данни и документация; класифицирането на отчетните данни за целите на финансовите отчети; изготвянето и/или обработката на входящите данни за приблизителните счетоводни оценки заедно с ангажираните експерти, както и докладване на установени отклонения и несъответствия на изпълнителния директор или СД; и спазването на нормативните изисквания в областта на счетоводството, данъците и други свързани с тях области.

Изборът на отчетната рамка е дефиниран на база изискванията на Закона за счетоводството. Дружеството прилага Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз.

Изготвянето на финансовите отчети на дружеството за публично ползване е резултат на цялостен процес по счетоводно приключване на отчетен период. Те са свързани с извършването на определени действия и процедури, и респ. изготвянето на определени документи от съставителя на финансовия отчет и тези действия и процедури са насочени към: извършване на инвентаризации; анализи на сметки; изпращане на потвърдителни писма; определяне на най-добри приблизителни оценки като амортизации, преоценки, обезценки и начисления, които да са базирани на оценки от независими оценители, сводиране и класификация на счетоводните данни; проучвания и оценка на доклади на експерти (оценители, актюери.); изготвяне, анализи и обсъждания на проекти на финансови отчети.

#### **Контролни дейности**

Контролните действия, които са предвидени в разработените и внедрени вътрешни

контроли по процеси включват: прегледи на изпълнението и резултатите от дейността; обработка на информацията; физически контроли и разделение на задълженията и отговорностите.

Общите контроли, които имат отношение към финансовото отчитане, могат да бъдат категоризирани като процедури, свързани с текущи и периодични прегледи и анализи на финансовите показатели и входящите данни за тях, чрез които се представя във финансовите отчети изпълнението и резултатите от дейността на Дружеството. Те от своя страна включват прегледи и анализи на фактически отчетени данни за резултати спрямо предходни периоди.

Контролите, заложи към информационните системи обхващат както контролите на приложните програми, така и общите ИТ контроли, които представляват политика и процедури, които спомагат за гарантиране на непрекъснатото правилно функциониране на информационните системи. Типичните контроли върху приложните програми, които са заложи, са: проверка на математическата точност на записите, поддържане и преглед на сметки и оборотни ведомости, автоматизирани контроли, като проверки на входящите данни и проверки за последователността на номерацията и неавтоматично проследяване на докладите за изключения. Общите ИТ контроли включват: контроли върху промяната на програмите, контроли, които ограничават достъпа до програми или данни, контроли върху внедряването на нови издания пакетни софтуерни приложни програми и контроли върху системен софтуер, ограничавачи достъпа или текущото наблюдение върху ползването на системните помощни функции, които биха могли да променят финансови данни или записи, без да оставят следа за последващо проследяване.

Прилаганите физически контроли обхващат:

- а) мерки за физическата сигурност на активите - обезопасени съоръжения и помещения, както и специални условия за достъп до активи и документи;
- б) процедура за одобрение на достъп до компютърни програми и файлове с данни;
- в) периодични инвентаризации - организацията и провеждането на инвентаризации чрез физическо преброяване/претегляне на наличностите/изпращане на подходящи писма за потвърждаване и сравняване със сумите, отразени в контролните описи и счетоводните документи/регистри.

В разработените и внедрени процедури по управление, организация и изпълнение на основните рутинни процеси (договаряне и фактуриране), както и за процесите по изготвянето и приемането на комплексните приблизителни оценки (амортизация, обезценки, преоценки, и дългосрочни провизии) са предвидени и вътрешни контроли. Те са насочени към: оторизация на отделната операция и издаваните първични документи; преглед и проверка на издаваните документи и ангажираните в операцията активи; последващо преизчисляване и сравняване с други документи (договори, заявки, потвърждения, ценови листи и др.)

### ***Текущо наблюдение на контролите***

Важна приоритетна цел на Съвета на директорите е да се установи и поддържа непрекъснат и ефективен вътрешен контрол. Текущото наблюдение на контролите от страна на ръководството включва преценка дали те работят както това е предвидено и дали те

биват модифицирани по подходящ начин, за да отразят промените в условията. Текущото наблюдение на контролите може да включва дейности, като например, преглед от ръководството дали своевременно се изготвят вътрешните управленски отчети и дали ключови данни в тях са в равнение с потвърждение от трети лица и неговите предвиждания.

Одитният комитет също осъществява текущо наблюдение върху вътрешните контроли по процесите на предприятието чрез своите оценки за отделни контроли или групи контроли. Обикновено те периодично предоставят такава информация, в хода на изпълнение на своите задължения и функции, и свои преценки относно функционирането на определени вътрешни контроли, фокусирайки значително внимание върху оценката на ефективността им, комуникират със съответните лица информацията за установени силните и слабите страни на вътрешни контроли и отправят препоръки за тяхното подобряване.

Дейностите по текущо наблюдение включват ползването на информация от външни страни, която посочва проблеми или да очертава области, нуждаещи се от подобрене. Такива страни са клиентите, доставчиците и обслужващата банка. В допълнение, регулаторният орган в лицето на КФН, също може да комуникира с ръководството на предприятието въпроси, които засягат функционирането на вътрешния контрол, например, обмен на информация, пряко наблюдавана от Комисията, свързана с изпълнението на дадени действия или сделки от Дружеството или проверки от самата КФН. Също така при изпълнение на дейностите по текущо наблюдение ръководството винаги взема под внимание и комуникацията с външните одитори, свързана с вътрешния контрол и установените от тях слабости и направени препоръки.

#### **IV. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;**

*1. Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;*

Към 31.12.2022 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството са:

<b>Акционери</b>	<b>Дялово участие</b>	<b>Брой акции</b>	<b>Номинална стойност (хил.лв.)</b>
Коридор АД Бърно	11.33%	6 178	6,178
Соня Йорданова Върбанова	24.12%	13 150	13,150
Тодор Михайлов Христов	49.02%	26 722	26,722

*2. Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;*

Няма ценни книжа със специални права. Съгласно Устава на " Трансстрой-Автоматика и монтаж " АД, всички емитирани от Дружеството акции са от един клас, поименни, безналични, обикновени и неделими.

*3. Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;*

Няма ограничения върху правата на глас.

*4. Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт.*

Съветът на директорите предлага на Общото събрание изменения и/или допълнения в Устава, промени в състава на Съвета на директорите, освобождаване и избиране на нов Съвет на директорите.

Членове на Съвета на директорите могат да бъдат физически и юридически лица, отговарящи на изискванията на чл.234 от ТЗ и чл.116а, ал.2 от Закона за публичната предлагане на ценни книжа.

Физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на Съвета на директорите, трябва да отговарят на изискванията на чл. 234, ал.2 от ТЗ.

Не могат да бъдат членове на Съвета на директорите лица, които са били членове на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори.

Не може да бъде член на Съвета лице, което е било управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязло в сила наказателно постановление неизпълнение на задължения по създаване и съхраняване на определените му нива от запаси по Закона за запасите от нефт и нефтопродукти.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.

При промени в законодателството, на следващото Общо събрание на акционерите се взима решение за изменение и допълнение на Устава с оглед привеждане в съответствие на неговите разпоредби с тези на действащите нормативни актове. До взимане на това решение, засегнатите текстове на Устава се тълкуват в съответствие с Конституцията и законите на страната.

Уставът се изменя и допълва с решение на Общото събрание на акционерите с мнозинство 2/3 /две трети/ от представения на Общото събрание капитал.



## **V. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети**

### **1. Състав на членовете на Съвета на директорите и Одитния комитет:**

Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, който се състои от три физически лица, отговарящи на изискванията на чл.234 от ТЗ и чл.116а, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Съставът на Съвета на директорите е описан в Обща информация за " Трансстрой-Автоматика и монтаж " АД в Доклада за дейността.

„Трансстрой-Автоматика и монтаж - АД има едностепенна форма на управление – Съвет на директорите:

Съвет на директорите (СД) на „Трансстрой – Автоматика и монтаж - АД към 31 декември 2022 г.:

- Стоян Радомиров Стоянов
- Павлин Стоянов Стоянов
- Соня Йорданова Върбанова

Начин на представляване на дружеството: Дружеството се представлява от Стоян Радомиров Стоянов и Павлин Стоянов Стоянов – винаги заедно.

Членовете на Съвета на директорите се запознават с правата и задълженията, свързани със заеманата от тях позиция.

Одитния комитет се състои от следните лица:

- Ангелина Радомирова Живкова
- Иванка Петрова Атанасова
- Мартин Михайлов Стефанов

### **2. Ред за работа на Съвета на директорите**

Съвета на директорите съблюдава отговорностите и задълженията си съгласно устава, ЗППЦК и законодателството. Уставът на Дружеството е в съответствие с изискванията на ЗППЦК, и е застъпено правото на акционерите за своевременно уведомяване по различни въпроси.

Съветът на директорите приема правилник за работата си . Съветът се събира на редовни заседания най-малко веднъж на 3 пъти годишно, за да обсъди състоянието и развитието на Дружеството. Всеки член на съвета може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. Съветът на директорите приема решения, ако присъстват най-малко половината от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Решенията се вземат с обикновено мнозинство. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението. За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите.

Одитния комитет изпълнява следните функции:

- информира Съвета на директорите на Дружеството за резултатите от задължителния одит и

пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес;

- наблюдава процеса на финансово отчитане в Дружеството и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в Дружеството;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори по прилагането на чл. 26, пар. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014 г. относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятия от обществен интерес и за отмяна на Решение 2005/909/ЕО на Комисията (наричан по-долу за краткост „Регламент (ЕС) № 537/2014“);
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори на Дружеството в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от Закона за независимия финансов одит (Обн., ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г.), както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита (ако има такива) на Дружеството по чл. 5 от същия Регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор на Дружеството и препоръчва назначаването му съгласно Закона за независимия финансов одит и чл. 16 от Регламент (ЕС) № 537/2014, освен ако и докато Дружеството формира нарочна Комисия за подбор на регистриран одитор за извършване на задължителен финансов одит на годишните финансови отчети на Дружеството.

### **3. Протоколи**

За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

Протоколите представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

### **4. Отговорност**

Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение;

Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството;

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите на общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен счетоводен отчет за периода от началото на текущата година до датата на провеждане на общото събрание;

Съветът на директорите отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите.

### **5. Роля на Съвета на директорите за прилагане на принципите на добро корпоративно управление.**

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са

от изключителната компетентност на Общото събрание;

Възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от своите членове /изпълнителен директор/. Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време;

При осъществяване на дейността си Съветът на директорите се съобразява с приетите принципи за корпоративно управление на дружеството;

Съветът на директорите полага най-добри усилия за осигуряване на лесен и своевременен достъп до публичната информация с цел информирано упражняване на правата на акционерите, съответно вземането на информирано решение за инвестиране от инвеститорите.

## **6. Дължимата грижа. Недопускане на конфликт на интереси**

Членовете на Съвета на директорите са длъжни:

- да осъществяват функциите си с грижата на добър търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери;
- да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;
- да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството;
- да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

**VI. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период.**

Съвета на директорите полага всички усилия за осигуряването на равни възможности при назначаване и за спазване по форма и същество на целия диапазон от закони, отнасящи се до справедливи практики в работната среда и предотвратяване на дискриминация.

Основните цели, които Дружеството си поставя, при прилагането политиките на многообразие са:

- Привличането, наемането и задържането на работа на хора с широк спектър от професионални умения.
- Насърчаване на работна атмосфера, която приема етнокултурното многообразие и в която различията между хората се ценят и уважават.
- Подобряване на репутацията и цялостното представяне на компанията пред външните заинтересовани страни и обществото.

Съставът на Съвета на директорите и броят лица, включени в него, е съобразен с големината, сложността и обхвата на дейността на Дружеството и гарантира наличие на достатъчно ниво на общи експертни знания.

Членовете на Съвета на директорите на " Трансстрой – Автоматика и монтаж " АД притежават богат професионален опит, както теоретичен, придобит чрез образование, обучения и квалификации, така и практически, придобит по време на заемани предишни длъжности. Те са лица с добра репутация и управленски способности, с високи професионални и нравствени качества.

Политиката на многообразие по отношение на управленските органи не допуска ограничение на възрастовия състав.

В Дружеството няма случаи на дискриминация по каквито и да е признаци.

Дата: 27.03.2023

**ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ДИРЕКТОРИ:**

.....  
инж. Стоян Радомиров Стоянов

.....  
Павлин Стоянов Стоянов

## ДОКЛАД

За изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на  
„ТРАНССТРОЙ-АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ“ АД  
за 2022 година

Докладът е изготвен на основание чл. 100н, ал. 4, т. 5 от ЗППЦК, чл. 12, ал. 1 и чл. 13 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и т. 11 от Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

В настоящия доклад Дружеството разкрива начина, по който прилага Политиката на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на Изпълнителните директори, като обръща специално внимание върху избягване създаването на стимули за прекомерно поемане на риск, конфликт на интереси или друго поведение, водещо до неблагоприятни последици.

**1. Информация относно процеса на вземане на решение при определяне на Политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на Комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на Политиката за възнагражденията.** Политиката за възнаграждения е разработена съгласно Наредба № 48 от 20.03.2013 г. и в съответствие с разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на публично дружество.

През отчетния период Дружеството няма създаден Комитет по възнагражденията. При разработване на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите не са ползвани външни консултанти.

**2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи.**

Членовете на Съвета на директорите имат право на възнаграждения, чийто вид, размер и срок, за който са дължими, се определя с решение на Общото събрание на акционерите и се изплаща при условията и в сроковете на сключените между тях и Дружеството Договори за управление.

**3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на Дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл.14, ал.2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на Дружеството.**

Не са предоставяни и не се предвижда предоставяне на възнаграждения на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

**4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати.**

Възнагражденията на членовете на СД не са формирани въз основа на резултатите от дейността. Те са определени точно или са еднозначно определяеми и съгласно действащото законодателство.

**5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати.**

Съществуват критерии за постигнатите резултати, въз основа на които е възможно да бъде предоставено друг вид променливо възнаграждение, но такова не е приложено.

**6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения.**

Месечните възнаграждения се изплащат ежемесечно в месеца, следващ месеца, за който се дължат.

Няма приета от Общото събрание на акционерите годишна схема за изплащане на бонуси или други непарични допълнителни възнаграждения.

**7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от Дружеството в полза на директора за съответната финансова година когато е приложимо.**

Няма предвидено допълнително доброволно пенсионно осигуряване за членовете на Съвета на директорите и Изпълнителните директори.

**8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения.**

Неприложимо

**9. Информация за Политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите.**

При прекратяване на договора, независимо на какво основание, обезщетение не се дължи.

**10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акциите не могат да бъдат упражнявани при променливи възнаграждения, основани на акции.**

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите не е предвидена такава възможност

**11. Информация за политиката за спазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т.10.**

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите не се предвижда предоставяне на възнаграждение под формата на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции на Дружеството.

**12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срокът на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.**

Договорът за управление с Изпълнителните директори се сключва от лице, определено по реда на чл. 244, ал. 7 от ТЗ, в който се уговарят конкретните права и задължения, възнаграждението, осигуровките и другите условия.

**13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролни органи за съответната финансова година.**

Пълният размер на начисленото възнаграждение на Изпълнителните директори за финансовата 2022 година възлиза на 159 415.97 лв.

Име и фамилия	Позиция	Възнагр. Бруто х.лв	Тантиеми бруто х.лв
Стоян Радомиров Стоянов	Изп.член на СД	78	-
Павлин Стоянов Стоянов	Изп.член на СД	81	-
Соня Йорданова Върбанова	Член на СД	-	-

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 25.09.2009 год. членовете на Съвета на директорите не получават възнаграждение за членството си в СД.

**ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД**  
**ДОКЛАД за изпълнение на политиката за възнагражденията**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2022**

**14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен и контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година.**

През финансовата 2022 год. за дейността си Изпълнителните директори на Дружеството са получили брутни възнаграждения в лева, както следва:

Стоян Радомир Стоянов – 78 486.17 лв.

Павлин Стоянов Стоянов - 80 929.80 лв.

Възнагражденията са само парични.

**15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции.**

През отчетния период на членовете на Съвета на директорите няма предложени и/или предоставени под каквато и да е форма възнаграждение или плащане въз основа на акции или опции върху акции и в Дружеството не са функционирали схеми за стимулиране членовете на СД въз основа на акции.

**16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на Дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в Дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.**

Година	2017	2018	Изменение 2018 спрямо 2017 в %	2019	Изменение 2019 спрямо 2018 в %	2020	Изменени е 2020 спрямо 2019 в %	2021	Изменени е 2021 спрямо 2020 в %	2022	Изменени е 2021 спрямо 2020 в %
Резултат на дружеството печалба/загуба в хил. лв.	-163	-287	76.07%	-159	-44.60%	-146	-8.18%	743	-608.90%	-553	-174.43%
Бруто възнаграждения на служители, които не са директори на пълно работно време за година в лева	47734	48315	1.22%	49007	1.43%	51427	4.71%	64628	20,42%	78775	17.96%
Среден размер на възнагражденията на											



ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД  
 ДОКЛАД за изпълнение на политиката за възнагражденията  
 31 ДЕКЕМВРИ 2022

служители, които не са директори на пълно работно време за година в лева	7956	8053	1.22%	8168	1.43%	8572	4.71%	10771	20.42%	13129	17.96%
Средно списъчен състав	6	6		6		6		6		6	

**17. Информация за упражняване на възможността да се изисква връщане на променливото възнаграждение.**

Няма възможност да се изисква връщане на променливо възнаграждение, тъй като такова не е гласувано и не е получавано.

**18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнаграждения във връзка с извънредни обстоятелства по чл.11, ал.13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.**

Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на Дружеството не предвижда извънредни обстоятелства, при които Дружеството временно може да не прилага част от нея.

Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ТРАНССТРОЙ-АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ“ АД, представлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет за дейността на Дружеството за 2022 г. и ще бъде публикуван на интернет страницата на Дружеството.

27.03.2023 година

ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ДИРЕКТОРИ:

.....

инж. Стоян Радомиров Стоянов

.....

Павлин Стоянов Стоянов

## ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл. 100н, ал.4, т.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа/ЗППЦК/

Относно годишен финансов отчет, приключващ на 31 декември 2022 г.

Долуподписаните

Стоян Радомиров Стоянов , Изпълнителен директор на „Трансстрой автоматика и монтаж“ АД ,  
гр. София , Булстат – 831553170 и

Павлин Стоянов Стоянов, Изпълнителен директор на „Трансстрой автоматика и монтаж“ АД ,  
гр. София , Булстат – 831553170

## Декларираме,

Че, доколкото ни е известно :

1. Финансовият отчет за 2022 година на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на емитента.
2. Докладът за дейността за 2022 година съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД, както и състоянието на емитента заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Дата.27.03.2023г.  
Гр. София

Декларатор :  
Стоян Радомиров Стоянов

Декларатор :  
Павлин Стоянов Стоянов

## ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл. 100н, ал.4, т.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа/ЗППЦК/

Относно Годишен финансов отчет, приключващ на 31 декември 2022 г.

Долуподписаната Иванка Петрова Атанасова, съставител на Годишен финансов отчет на „Трансстрой автоматика и монтаж“ АД за 2022 година , гр. София , Булстат – 831553170

Декларирам,

Че, доколкото ми е известно :

1. Финансовият отчет за 2022 година на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на емитента.
2. Докладът за дейността за 2022 година съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД, както и състоянието на емитента заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Дата 27.03.2023 г.  
Гр. София

Декларатор :

Иванка Петрова Атанасова