

1. Основни положения от счетоводната политика на Дружеството

1.1. 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 тълкувания 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. 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.

1.2. 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 текущия отчет 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

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.

2.1. Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2025 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен във връзка с класификацията и оповестяването на нетекущи задължения, обвързани с ограничителни условия, както и някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Промените произтичат от прилагането на следните стандарти и тълкувания:

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД
Междинен финансов отчет за периода приключващ на 31.12.2025г.
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

• *Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., 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 „уреждане“ 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.

• *Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети, нетекущи задължения, обвързани с ограничителни условия (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., 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). 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.

• *Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., 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.

• *Промени в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване: договорености за финансиране на доставчици (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., приети от ЕК).* Промените имат за цел да повишат прозрачността на отчитането на договореностите за финансиране на доставчици и да помогнат на потребителите на финансови отчети да оценят ефекта им върху задълженията, паричните потоци и ликвидния риск, на който предприятието е изложено, като добавят допълнителни оповестявания във връзка с този тип договорености. МСС 7 предлага промени, които да добавят информация за оценка на ефектите от тези договорености върху задълженията и паричните потоци. В МСФО 7 се добавят изисквания към оповестяване на оценка на изложеността на предприятието към ликвиден риск и какъв ефект върху предприятието може да окаже прекратяване на договореностите. Промените се прилагат ретроспективно, като има облекчения относно неоповестяване на информация за периоди преди началната дата на периода, в който промените се прилагат за първи път, както и относно някои количествени оповестявания, отнасящите за началната дата на периода на първоначално прилагане. По-ранно прилагане е разрешено.

2.2. Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет са издадени, но все още не са в сила (и/или не са приети от ЕК) следните нови стандарти, променени стандарти и тълкувания:

• *Промени в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: липса на обменни курсове (в сила за годишни периоди от 01.01.2025 г., приети от ЕК).* Тези промени уточняват и изискват от предприятията да прилагат последователен подход при определяне на: а) кога дадена валута може да се обмени в друга и кога не, както въвеждат определения за това. Една валута може да се обмени в друга, когато предприятието може да придобие другата валута в нормални времеви граници, включващи нормални административни закъснения и пазарен механизъм, който позволява сделката по обмяна на валутата да доведе до изпълними права и задължения. Ако предприятието може да получи само незначителна част от другата валута на датата на оценката за

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД
Междинен финансов отчет за периода приключващ на 31.12.2025г.
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

определената цел, то се счита, че валутата не може да бъде обменена в другата валута; б) какъв обменен курс да се прилага, когато една валута не може да бъде обменена в друга, като посочват два механизма: първият е използването на наблюдаем обменен курс - без допълнителни корекции, наблюдаем курс за друга цел и първия обменен курс, по който обмяната може да бъде направена; вторият е чрез използването на друга техника на оценка; в) информацията, която предприятието следва да оповести, когато една валута не може да се обмени в друга, за да позволи на потребителите на неговите финансови отчети да разберат как това влияе върху финансовите резултати, финансовото състояние и парични потоци на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно. По-ранно прилагане е разрешено.

- *МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г., не са приети от ЕК).* МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които са непроменени са прехвърлени към МСФО 18 с несъществени корекции в изказа или към МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, отново с несъществени корекции в изказа. Новият стандарт внася несъществени промени в МСС 7 Отчет за паричните потоци, МСС 33 Нетна печалба на акция и МСС 34 Междинно финансово отчитане. 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.

- *МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г., не са приети от ЕК).* МСФО 19 позволява на дъщерни предприятия, отговарящи на определени изисквания да предоставят съкратени оповестявания при прилагането на МСФО във финансовите си отчети. Съкратените изисквания за оповестяване на МСФО 19 балансират между необходимостта на потребителите на финансови отчети от информация и икономия от разходи, необходими за изготвянето на пълни оповестявания по МСФО от отговарящите на изискванията дъщерни предприятия. Ръководството е преценило, че на този етап промените не биха оказали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето

- *Промени в МСФО 9 и МСФО 7, Класификация и Оценка на Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г., не са приети от ЕК).*

Промените са свързани с: а) уточняване на датата на първоначалното признаване и отписване на финансови активи и пасиви и въвеждане на ново изключение за финансови пасиви, уредени чрез електронна платежна система; б) добавяне на допълнителни насоки за оценка дали даден финансов актив отговаря на критерия за “само плащане на главница и лихва” (СПГЛ); в) актуализиране на оповестяванията за инструменти на собствения капитал, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход; и г) добавяне на нови оповестявания за определени инструменти с договорни условия, които могат да променят времето или размера на договорените парични потоци. 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.

- *Изменения на МСФО 9 и МСФО 7 – Договори, отнасящи се до електроенергия от възобновяеми източници (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г., не са приети от ЕК).* Промените въвеждат изисквания за отчитане на договори, отнасящи се до електроенергия от възобновяеми източници. 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

2.3 Приложима мерна база

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с оценката на някои активи (материални дълготрайни активи и

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД
Междинен финансов отчет за периода приключващ на 31.12.2025г.
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

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.

2.4. Оценяване по справедлива стойност

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар за 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.

2.5 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 рекласифицира 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.

2.6 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 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.

3.1 Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква дружеството. Политиката на дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които то се сблъсква, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на дружеството. Ръководството на дружеството има увереност, че разполага с необходимия финансов ресурс за обезпечаване на оперативната си дейност, както и за обслужване на финансовите си задължения в обозримо бъдеще.

3.1.1 Валутен риск

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от курсови разлики поради това, че стоките и услугите се заплащат на доставчиците и се продават на клиентите само в български левове, чийто курс е обвързан с този на еврото.

3.1.2 Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът справедливата стойност на бъдещите парични потоци на даден финансов инструмент да варира, поради промяна в пазарните лихвени норми. Към 31.12.2025г. Дружеството не е получател по заеми. Поради тази причина, ръководството на дружеството счита, че не са налице условия, които да доведат до допълнителни финансови рискове в резултат на ползвани към 31 декември 2025 г. заеми.

3.1.3 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.

3.1.4 Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

свързан с това някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи - парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти. Дружеството събира регулярно своите вземания от клиенти по банков път на основата на сключени договори, поради което ръководството не счита, че съществуват значими кредитни рискове.

3.1.5 Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че дружеството може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат изискуеми. С цел управление на този риск ръководството на дружеството поддържа оптимално ниво бързоликвидни активи, както и възможност за усвояване на кредитни линии. Дружеството няма затруднения относно обслужването на текущите си търговски и финансови задължения в договорените срокове.

3.1.6 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 брутната рентабилност. Също така се полагат усилия за намаляване на оперативните разходи и най-вече на административно-управленските разходи.

3.1.7 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 преоценка по заключителен валутен курс на деноминиранияте 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 2025 г.	31 декември 2024 г.
	лева	лева
1 евро се равнява на	1.95583	1.95583

4. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние

4.1. 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

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

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 преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход. Амортизацията се начислява на база на линейния метод върху оцененния 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.

4.2. Дълготрайни нематериални активи

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

Преносната стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка 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 31.12.2025год. дружеството не представя дълготрайни нематериални активи.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. Финансови активи

Финансови активи

Първоначално признаване и оценяване

Финансовите активи се класифицират при първоначалното признаване по начина, по който се

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД
Междинен финансов отчет за периода приключващ на 31.12.2025г.
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

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

За целите на последващото оценяване, финансовите активи на дружеството се класифицират в категорията - Финансови активи по амортизируема стойност (дългови инструменти).

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.

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД
Междинен финансов отчет за периода приключващ на 31.12.2025г.
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

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.

4.6 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.

4.7. 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 2025 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

4.8. 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 пълното им амортизиране и при отписването им от баланса на дружеството или при промяна на справедливата стойност на имотите.

4.9 Текущи и отсрочени данъци

Разходът за текущ данък, признат в отчета за доходите, е определен съгласно приложимото

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД
Междинен финансов отчет за периода приключващ на 31.12.2025г.
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

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.

4.10. 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 удържки) 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.

4.11 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.

4.12. 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.

4.13 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.

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД
Междинен финансов отчет за периода приключващ на 31.12.2025г.
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

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 задължение 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 магазин и продажба на инвестиционни имоти. 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 транзакции, 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 разпорежда 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.

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/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

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

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.

4.14. 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 преоценка 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.

4.15. 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.

4.16. Лизингови договори

Лизинговите договори, при които значителната част от рисковете и изгодите се поемат от наемодателя, се класифицират като оперативен лизинг. Плащанията по оперативните лизинги (нетно от отстъпките от страна на наемодателя) се признават като разход в отчета за доходите на равни части за периода на лизинговия договор.

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

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

4.17. 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.

5. 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

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД
Междинен финансов отчет за периода приключващ на 31.12.2025г.
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

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.

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 по справедлива стойност на инвестиционните имоти е извършена към 31.12.2025 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.

ТРАНССТРОЙ – АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД
Междинен финансов отчет за периода приключващ на 31.12.2025г.
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

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 разгъната 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 31.12.2025 г. дружеството е направило подробен сравнителен анализ на промените в пазарните цени на притежаваните от него имоти. Ръководството е обмислило и съществуващите 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.

Изпълнителни директори:

Стоян Радомиров Стоянов

Павлин Стоянов Стоянов