### 3.10.Резерви

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

### 3.11.Нетекущи задължения

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

### 3.12.Текущи задължения

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

### 3.13.Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки. Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като средната възраст на служителите е 40 години. Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане. Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала" по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

### 3.14.Амортизация на дълготрайните активи

Амортизациите на дълготрайните материални и нематериални активи се начисляват, като последователно се прилага линейния метод.

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

на актив резултатът се признава в отчета за всеобхватния доход като нетна печалба или загуба от освобождаването.

### 3.15.Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

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

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

### 3.16. Лизинг

**Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг**

При възникване на споразумението Дружеството определя дали то е или съдържа лизинг.

При възникване или след повторна оценка на споразумение, което съдържа лизинг, Дружеството разделя плащания и други изисквани възнаграждения по това споразумение, на такива за лизинг, и такива за други елементи, въз основа на относителните им справедливи стойности. Ако Дружеството заключи, че за даден финансов лизинг е невъзможно да се разделят плащанията надеждно, актив и пасив се признават в размер, равен на справедливата стойност на базовия актив; в последствие пасивът се намалява, когато се извършват плащанията, и се признава вменен финансов разход върху пасива като се използва диференциалния лихвен процент на Дружеството.

***Наети активи***

Лизинговите договори, по силата на които на Дружеството се прехвърлят всички значими рискове и изгоди от собствеността, се класифицират като финансов лизинг. При първоначално признаване наетите активи се отчитат по по-ниската от справедлива стойност и настояща стойност на минималните лизингови плащания. След първоначално признаване, активът се отчита според счетоводната политика, приложима за съответния актив.

Различни от тези лизингови договори са договори за оперативен лизинг и те не се признават в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

***Плащания по лизингови договори***

Плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени лизингови стимули се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през периода на договора.

Минималните лизингови вноски по финансов лизинг се разпределят между финансови разходи и намаляване на неуредените задължения. Финансовите разходи се разпределят към всеки период за времето на лизинговия срок така, че да се постигне постоянен периодичен лихвен процент на остатъка от задължението.

**3.17.Приходи от продажби на активи и услуги**

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги.
Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност или друг вид косвен данък, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.
Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

Сумите, събрани от името и за сметка на трети страни, се изключват от приходите.

***Приходи от лихви и дивиденти***

Приходите от лихви се начисляват в отчета за доходите приходи и разходи за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.
Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на един финансов актив или пасив и за разпределение на прихода от или разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е този, при който се дисконтират очакваните бъдещи парични плащания или постъпления по време на живота на финансовия

инструмент, или при определени случаи за по-кратък период, към нетната балансова стойност на финансовия актив или пасив.

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

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

***Оперативни разходи***

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

***Разходи за лихви***

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

**3.18.Данъчно облагане**

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

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

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

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

### 3.19.Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

***Отсрочени данъчни активи***

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

***Несигурност на счетоводните приблизителни оценки***

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

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

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

***Обезценка***

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

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

***Полезен живот на амортизируеми активи***

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

Към 31 декември на текущата година ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради

техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

***Справедлива стойност на финансови инструменти***

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котирани цени на активен пазар. Подробности относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период

**4.Имоти, машини и съоръжения**

| Дълготрайни материални активи | Машини и обор. | Автомобили | Комп.техн., инвентар и др. | Разходи за прид.на активи | Общо |
|---|---|---|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| **Брутна балансова стойност** | | | | | |
| **Салдо към 1 януари 2017 г.** | **7** | **208** | **55** | **0** | **270** |
| Новопридобити активи, закупени | | | 5 | 3 | 8 |
| Обезценка | | (2) | | | (2) |
| Отписани активи | | | (5) | | (5) |
| **Салдо към 31 декември 2017 г.** | **7** | **206** | **55** | **3** | **271** |
| **Амортизация** | | | | | |
| **Салдо към 1 януари 2017 г.** | **(5)** | **(183)** | **(43)** | **0** | **(231)** |
| Амортизация | (1) | (22) | (5) | | (28) |
| Отписани активи | | | 5 | | 5 |
| **Салдо към 31 декември 2017 г.** | **(6)** | **(205)** | **(43)** | **0** | **(254)** |
| **Балансова стойност към 31 декември 2017г.** | **1** | **1** | **12** | **3** | **17** |

| Дълготрайни материални активи | Машини и обор. | Автомобили | Комп.техн., инвентар и др. | Разходи за прид.на активи | Общо |
|---|---|---|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| **Брутна балансова стойност** | | | | | |
| **Салдо към 1 януари 2016 г.** | **5** | **208** | **47** | **0** | **260** |
| Новопридобити активи, закупени | 2 | | 9 | | 11 |
| Отписани активи | | | (1) | | (1) |
| **Салдо към 31 декември 2016 г.** | **7** | **208** | **55** | **0** | **270** |
| **Амортизация** | | | | | |
| **Салдо към 1 януари 2016 г.** | **(5)** | **(150)** | **(39)** | **0** | **(194)** |
| Амортизация | | (33) | (5) | | (38) |
| Отписани активи | | | 1 | | 1 |
| **Салдо към 31 декември 2016 г.** | **(5)** | **(183)** | **(43)** | **0** | **(231)** |
| **Балансова стойност към 31 декември 2016г.** | **2** | **25** | **12** | **0** | **39** |

**5.Инвестиционни имоти**

| Инвестиционни имоти | Земи | Сгради | Общо |
|---|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| **Брутна балансова стойност** | | | |
| **Салдо към 1 януари 2017 г.** | **5 722** | **31 788** | **37 510** |
| Новопридобити активи, закупени | | | |
| Преоценка / обезценка | (1) | (27) | (28) |
| Отписани активи | | | |
| **Салдо към 31 декември 2017 г.** | **5 721** | **31 761** | **37 482** |
| **Амортизация** | | | |
| **Салдо към 1 януари 2017 г.** | **0** | **(3)** | **(3)** |
| Амортизация | | | |
| Отписани активи | | | |
| **Салдо към 31 декември 2017 г.** | **0** | **(3)** | **(3)** |
| **Балансова стойност към 31 декември 2017г.** | **5 721** | **31 785** | **37 479** |

| Инвестиционни имоти | Земи | Сгради | Общо |
|---|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| **Брутна балансова стойност** | | | |
| **Салдо към 1 януари 2016г.** | **1 200** | **22 408** | **23 608** |
| Новопридобити активи, закупени | 1 627 | 8 267 | 9 894 |
| Преоценка / обезценка | 2 895 | 1 113 | 4 008 |
| Отписани активи | | | |
| **Салдо към 31 декември 2016 г.** | **5 722** | **31 788** | **37 510** |
| **Амортизация** | | | |
| **Салдо към 1 януари 2016 г.** | **0** | **(3)** | **(3)** |
| Амортизация | | | |
| **Салдо към 31 декември 2016 г.** | **0** | **(3)** | **(3)** |
| **Балансова стойност към 31 декември 2016г.** | **5 722** | **31 785** | **37 507** |

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, намиращи се на територията на София и Бургас. През отчетния период не са придобити нови инвестиционни имота.

Дружеството отчита инвестиционните си имоти по справедлива цена.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти – земя към 31.12.2017 г. е определена от лицензиран оценител по метода на пазарните сравнения и метода на предприемача с тегловни коефициенти – 50% на всеки от използваните методи, и е в размер на 5 721 хил.лв.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти – сгради към 31.12.2017 г. е определена от лицензиран оценител по метода на вещната стойност, метод на приходната стойност и метод на сравнителната стойност с тегловни коефициенти – 30 %, 30 %, 40 % на всеки от използваните методи, и е в размер на 31 761 хил.лв.

Дружеството е признало разход от оценка по справедлива цена в размер на 28 хил.лв.

През 2017 г. и 2016 г. не са извършвани подобрения на инвестиционните имоти. Реализирани са приходи от наем от инвестиционите имоти с балансова стойност към

31.12.2017 г. в размер на 24 741 хил.лв., което представлява 66 % от общата стойност на инвестиционните имоти.

Инвестиционите имоти са заложени като обезпечение по банкови заеми /виж бел. 19/ и обезпечение по издадена банкова гаранция по договори за строителство /виж бел.37 усл.пасиви/.

**6.Инвестиции в дъщерни предприятия**

| Инвестиции в дъщерни предпр. | Страна на учредяване | Основна дейност | 2017 '000 лв. | участие % | 2016 '000 лв. | участие % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Техноимпортекспорт ООО | Руска федерация | Строителен менидж. | 1 | 100% | 1 | 100% |

Дяловете на дъщерните дружества се отчитат по цена на придобиване.

**7.Други инвестиции**

| Инвестиции | 2017 '000 лв. | 2016 '000 лв. |
|---|---|---|
| | | |
| **Нетекущи финансови активи** | **9 636** | **10 384** |
| | | |

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние в размер на 9 477 хил.лв. се отнасят към категорията на финансовите активи на разположение за продажба. Представените суми в акции на дружества на разположение за продажба са оценени по стойност на придобиване.

През 2017 г. дружеството е придобило 42 850 бр. акции които представляват 0,06 % от капитала на друго дружество, чиито акции се търгуват на Българска фондова борса. Техноимпортекспорт АД класифицира тези акции като финансови инструменти за търгуване.

Дружеството е придобило и 1 200 000 бр. акции които представляват 1,75 % от капитала на друго дружество, чиито акции също се търгуват на БФБ и ги е продало през текущия отчетен период, като реализираната печалба е в размер на 96 хил.лв.

Дружеството е продало на регулиран пазар 15 900 бр. акции, които представляват 1,48 % от капитала на друго дружество и е реализирало загуба в размер на 223 хил.лв.

Положителните и отрицателните разлики от оценка по справедлива цена се признават във всеобхватният доход. Към 31.12.2017 г. на база на информация за цените от търговията на борсов пазар дружеството е признало приход от оценка до справедлива цена в размер на 9 хил.лв.

Към 31.12.2017 г. върху инвестициите в капитала на други дружества няма вписани тежести.

Във връзка с участие в обществена поръчка за строителство на пътеки за рулиране на летища Дружеството е сключило договор за участие в Консорциум Алфа ДЗЗД. Съгласно договора на консорциума са предоставени 4 х.лв. През 2017 г. дейностите в Консорциум Алфа ДЗЗД са изпълнени и сумата е възстановена на дружеството.

### 8. 1. Разходи за данъци върху дохода

Текущият данък за 2017 г. е в размер на 265 хил.лв. (2016: 0 хил.лв.)

### 8.2. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи в размер на 1 хил. лв. (1 хил. лв. за 2016 г.) възникват в резултат на временни разлики по задължения към персонала за начислени суми за компенсируеми отпуски и суми по договори за управление и контрол.

Отсрочените данъчни пасиви в размер на 398 хил. лв. (474 хил. лв. за 2016 г.) са възникнали в резултат на начислени временни разлики след извършена оценка по справедлива стойност на инвестиционни имоти към 31.12.2017 г.

| Временна разлика | 31 декември 2016 | | Движение на отсрочените данъци за 2017 | | | | 31 декември 2017 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | увеличение | | намаление | | | |
| | временна разлика | отсрочен данък | временна разлика | отсрочен данък | временна разлика | отсрочен данък | временна разлика | отсрочен данък |
| **Активи по отсрочени данъци** | | | | | | | | |
| Задължения към персонал | 10 | 1 | 10 | 1 | 10 | 1 | 10 | 1 |
| **Общо активи** | **10** | **1** | **10** | **1** | **10** | **1** | **10** | **1** |
| | | | | | | | | |
| Преоценки / обезценки на финансови активи признати в друг всеобхватен доход | 4 740 | 474 | | | 760 | 76 | 3 980 | 398 |
| **Общо Пасиви:** | **4 740** | **474** | | | **760** | **76** | **3 980** | **398** |

### 9. Материални запаси

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Стоки след приключване на строителни обекти | 26 | 26 |

### 10. Незавършени услуги

Разходите за незавършени услуги по строителни обекти за 2017 г. в размер на 2 хил.лв. (2 хил.лв. за 2016 г.) признати в отчета за финансовото състояние според етапа им на завършеност, чисто изменение е отразено в отчета за всеобхватния доход може да бъде анализирано както следва:

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Незавършените услуги - увеличение | 1 | 2 |
| | | |
| Незавършените услуги - намаление | 0 | 0 |

### 11.Финансови активи

| **Нетекущи финансови активи** | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Предоставени търговски заеми | 0 | 100 |

Нетекущия заем от 2016 г. е предоставен от Дружеството при годишен лихвени процент - 8 %. Срокът на погасяване на заема е м.април 2020 г. Заемът е без предоставено обезпечение. Разчетът е уреден към 31.12.2017 г.

| Текущи финансови активи | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Предоставени заеми | 628 | 594 |
| Финансови активи, на разположение за продажба | 0 | 35 136 |
| Облигации | 0 | 1 863 |
| | **628** | **37 593** |

Текущите заеми на Дружеството на стойност 628 хил.лв. (2016: 594 хил.лв.) са предоставени при годишни лихвени равнища от 4,50 % до 6.00%. Срокът на погасяване на заемите към 31.12.2017 г. не е по-дълъг от една година. Заемите са без предоставени обезпечения.
През 2017 г. краткосрочните финансови активи – акции на Инвест Дивелопмент ПАО Русия класифицирани като финансови инструменти, държани за търгуване са продадени на нерегулиран пазар. (2016: 35 136 хил.лв.)
През 2017 г. дружеството е извършило продажбата и на облигации с емитент Инвест Девелопмент ПАО. (2016: 1 863 хил.лв.).

**12.Търговски вземания**

Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка и такива не са установени. Няма просрочени необезценени търговски вземания.

| Текущи търговски вземания | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Търговски вземания по договори за строителство | 6 551 | 8 104 |
| Търговски вземания по договори за наем | 7 | 4 |
| | **6 558** | **8 108** |

Дружеството е предоставило като обезпечение парични гаранции на възложители по сключени договори за строителство за следните обекти:

| Наименование на обекта | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| - Изграждане на спортен комплекс | 0 | 1 552 |
| - Разширение на съществуващи съоръжения за поддръжка и ремонт на самолети | 2 378 | 446 |
| - Ремонт и поддържане на транспортни средства | 0 | 23 |
| - Строителство на логистична база с административна част и подземен паркинг | 736 | 0 |
| | **3 114** | **2 021** |

**14.Други вземания**

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Авансови плащания по договори за СМР | 958 | 6 061 |
| Вземания от продажба на инвестиции | 28 553 | 0 |
| Вземания, възникнали по договори за цесии | 1 052 | 1 052 |
| Вземания от съучастия-дивиденти | 0 | 0 |
| Други вземания | 29 | 37 |
| | **30 592** | **7 150** |

Вземането от продажба на инвестиции в размер на 28 248 хил.лв. е в резултат на продажба на инвестиции, класифицирани като инвестиции за търгуване./бел.11/
Всички търговски и други вземания краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.
Всички търговски и други вземания са прегледани за индикации за обезценка. Към датата на финансовия отчет няма значителни необезценени търговски и други вземания.

**15.Пари и парични еквиваленти**

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Парични средства в брой | 9 | 150 |
| Парични средства в банки | 665 | 1 308 |
| | **674** | **1 458** |

Към 31.12.2017 г. в Дружеството няма блокираните парични средства. (2016: 74 хил.лв.)

**16.Акционерен капитал**

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

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| Издадени и напълно платени акции | '000 лв. | '000 лв. |
| - в началото на годината | 137 | 137 |
| - в края на годината | 137 | 137 |

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

| | 31.12.2017 | | 31.12.2016 | |
|---|---|---|---|---|
| | '000 | лв. | '000 | лв. |
| **Акционер** | Брой акции | Отн. Дял | Брой акции | Отн. Дял |
| Технохолдинг ЕООД | 130 154 | 95% | 130 154 | 95% |
| Други | 6 850 | 5% | 6 850 | 5% |
| | 137 004 | | 137 004 | |

**17. Резерви**

| Всички суми са в '000 лв. | Преоц. Резерв от нетек.акт. | Законови резерви | Други резерви | Общо |
|---|---|---|---|---|
| **Салдо към 1 януари 2016 г.** | **10** | **107** | **3 598** | **3 715** |
| Резерв от последващи оценки на нефинансови активи | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Салдо към 31 декември 2016 г.** | **10** | **107** | **3 598** | **3 715** |
| Резерв от последващи оценки на нефинансови активи | | | | |
| **Салдо към 31 декември 2017г.** | **10** | **107** | **3 598** | **3 715** |

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

**18. Неразпределена печалба / Натрупана загуба**

Неразпределена печалба в размер на 11 972 хил.лв. включва:

- Неразпределена печалба от минали години в размер на 7 693 хил.лв.
- Финансов резултат за периода – печалба в размер на 4 279 хил.лв.

**19.Финансови задължения**

| **Нетекущи** | **31.12.2017** | **31.12.2016** |
|---|---|---|
| | **'000 лв.** | **'000 лв.** |
| Банкови заеми – Главници | 31 220 | 29 647 |
| Облигационен заем – Главници | 1 955 | 3 911 |
| Търговски заеми – Главници | 0 | 0 |
| | **33 175** | **33 558** |

**Банкови заеми**

Инвестиционен кредит
**Дата на сключване** – 30.12.2015 г.
**Размер на кредита** – 6 500 хил. лв.
**Условия на договора** – закупуване на имот в гр.София
**Срок на погасяване** – 30.12.2025 г.
**Остатък към 31.12.2017** г.- нетекуща част – 4 847 хил. лв. и текуща част – 684 хил.лв.
**Размер на лихва** – годишната лихва определена като сбор от стойността на едномесечен Sofibor и надбавка от 4,3 пункта, фиксиран в срока за всяко лихвено плащане
**Обезпечение**: Ипотека върху недвижим имот в гр.София

Инвестиционен кредит
**Дата на сключване** – 30.12.2015 г.
**Размер на кредита** – 15 500 хил. лв.
**Условия на договора** – закупуване на имот в гр.София
**Срок на погасяване** – 30.12.2025 г.
**Остатък към 31.12.2017** г.- нетекуща част –11 556 хил. лв. и текуща част – 1 632 хил.лв.
**Размер на лихва** – годишната лихва определена като сбор от стойността на едномесечен Sofibor и надбавка от 4,3 пункта, фиксиран в срока за всяко лихвено плащане
**Обезпечение**: Ипотека върху недвижим имот в гр.София

Кредитен овърдрафт
**Дата на сключване** – 12.05.2016 г.
**Размер на кредита** – нетекуща част – 2 400 хил.лв.
**Условия на договора** – за допълване на оборотния капитал на дружеството срещу разходо-оправдателни документи
**Срок на погасяване** – 12.05.2019 г.
**Остатък към 31.12.2017** г. - 2 400 хил.лв.

**Размер на лихва** – годишната лихва определена като сбор от стойността на едномесечен Sofibor и надбавка от 3,5 пункта, фиксиран за периода на всяко лихвено плащане, но не по малко от 4 %
**Обезпечение**: Ипотека върху недвижим имот в гр.София

Инвестиционен кредит
**Дата на сключване** – 13.06.2016 г.
**Размер на кредита** – 9 980 хил. лв.
**Условия на договора** – закупуване на два имота в гр.София
**Срок на погасяване** – 13.06.2026 г.
**Остатък към 31.12.2017** г.- нетекуща част – 8 317 хил. лв. и текуща част – 1 109 хил.лв.
**Размер на лихва** – годишната лихва определена като сбор от стойността на едномесечен Sofibor и надбавка от 3,5 пункта, фиксиран в срока за всяко лихвено плащане, но не по-малко от 4 %
**Обезпечение:** Ипотека върху недвижим имот в гр.София

Кредитен овърдрафт
**Дата на сключване** – 23.06.2016 г.
**Размер на кредита** – 2 100 хил.лв.
**Условия на договора** – за допълване на оборотния капитал на дружеството
**Срок на погасяване** – 23.06.2019 г.
**Остатък към 31.12.2017** г. - нетекуща част – 2 100 хил.лв.
**Размер на лихва** – годишната лихва определена като сбор от стойността на тримесечен Sofibor и надбавка от 3,8 пункта, но не по-малко от 4 %
**Обезпечение:** Ипотека върху недвижим имот в гр.София

Кредитен овърдрафт
**Дата на сключване** – 07.08.2017 г.
**Размер на кредита** – 2 000 хил.лв.
**Условия на договора** – за допълване на оборотния капитал на дружеството
**Срок на погасяване** – 07.08.2020 г.
**Остатък към 31.12.2017** г. - нетекуща част – 2 000 хил.лв.
**Размер на лихва** – годишната лихва определена като сбор от стойността на едномесечен Sofibor и надбавка от 3,0 пункта, но не по-малко от 3,5 %
**Обезпечение**: Ипотека върху недвижим имот в гр.София

**Облигационен заем:**
На 31.07.2012 г. "Техноимпортекспорт" АД издава емисия облигации със следните параметри:
**ISIN код:** BG2100013122
**Размер на облигационния заем:** 5 000 /пет хиляди) Евро
**Валута на облигационния заем:** Евро
**Брой корпоративни облигации:** 5 0000 (пет хиляди) броя
**Дата на издаване**: 10.08.2012 г.
**Вид на корпоративните облигации**: обикновени, неконвентируеми, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, безналични, обезпечени
**Срок на погасяване**: 7 (седем) години
**Остатък към 31.12.2017 г.** – нетекуща част -1 955 хил.лв. и текуща част -3 912 хил.лв.
**Размер на лихва:** 8 % проста лихва на годишна база при лихвена конвенция ISMA
**Период на лихвено плащане**: На всеки 6 месеца
**Обезпечение:** Ипотека върху недвижим имот в гр.София собственост на друго дружество Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

| Текущи | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Банкови заеми – Главници и лихви | 3 513 | 6924 |
| Облигационен заем – Главници и лихви | 4 276 | 2 247 |
| Договор за репо сделка с ценни книжа-Главници и лихви | 0 | 469 |
| Търговски заеми – Главници и лихви | 911 | 12 607 |
| Банкови такси за обсл. | 7 | 1 |
| | **8 707** | **22 248** |

Краткосрочните търговски заеми на Дружеството са получени при годишни лихвени равнища от 1,0 % до 6 %. Срокът на погасяване на заемите към 31.12.2017 г. не е по-дълъг от една година. Заемите са без предоставени обезпечения.

За обезпечаване на задълженията по банкови и облигационен заем има учредени договорни ипотеки върху инвестиционни имоти – земи и сгради с отчетна стойност 37 318 хил.лв.

**Оповестяване на промените в задължения произтичащи от финансова дейност**

| | 31.12.2016 | Парични потоци | Промени с непаричен характер | | 31.12.2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Придобивания | Промени от валутни курсове | |
| **Дългосрочни заеми** | 33 558 | (383) | | | **33 175** |
| **Краткосрочни заеми** | 22 248 | (13 541) | | | **8 707** |
| **Общо пасиви от финансови дейности** | **55 806** | **(13 924)** | - | - | **41 882** |

**20.Данъчни задължения**

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| ДДС | 66 | 40 |
| Данък печалба | 265 | 0 |
| Данък върху доходите на физически лица | 4 | 10 |
| Данъци в/у разходи по ЗКПО | 0 | 1 |
| Данъци по ЗМДТ | 0 | 97 |
| | **335** | **148** |

**21.Търговски задължения**

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| **Текущи** | '000 лв. | '000 лв. |
| Търговски задължения в т.ч. | **19 999** | **22 068** |
| - към подизпълнители по договори за строителство | 19 904 | 21 996 |
| - по поддръжка на инвестиционни имоти | 33 | 22 |
| - други | 62 | 50 |

Дружеството е получило като обезпечение парични гаранции от подизпълнители по сключени договори за строителство за следните обекти:

| Наименование на обекта | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| - Изграждане на спортен комплекс | 0 | 1 537 |
| - Разширение на съществуващи съоръжения за поддръжка и ремонт на самолети | 1 960 | 319 |
| - Ремонт и поддържане на транспортни средства | 0 | 23 |
| - Строителство на логистична база с административна част и подземен паркинг | 677 | 0 |
| | **2 637** | **1 879** |

**22. Пенсионни и други задължения към персонала**

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Задължения към персонала | 32 | 31 |
| Задължения към осигурителни предприятия | 9 | 17 |
| | **41** | **48** |

Текущата част от задълженията към персонала включва начислени възнаграждения и осигуровки за м. 12.2017 г.

**23.Други задължения**

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Други кредитори в т.ч. договори за цесии | 2 445 | 1 279 |
| Получени аванси за СМР | 3 001 | 13 554 |
| Получени аванси за продажба на акции на асоц.друж. | 2 385 | 0 |
| Задължение по договор за покупка на акции | 1 824 | 0 |
| Други | 142 | 16 |
| | **9 797** | **14 849** |

**24.Приходи от услуги**

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Строителен мениджмънт | 73 452 | 22 874 |
| Наеми | 88 | 108 |
| | **73 540** | **22 982** |

**Изпълнените дейности по договори през 2017 г. могат да бъдат обобщени в следния вид:**

| № | Предмет |
|---|---|
| 1 | Дейности по управление на проектиране на интермодален терминал на пристанище |
| 2 | СМР за затваряне на открита гаражна клетка на летище |
| 3 | СМР за изграждане на стадион |
| 4 | СМР за разширение на съществуващите съоръжения за поддръжка и ремонт на самолети на летище |
| 5 | СМР за логистична база с административна част и подземен паркинг на на летище |
| 6 | СМР за изграждане на сервизен център за ремонт и поддържане на транспортни средства |

| | |
|---|---|
| 7 | СМР за изграждане на шоурум и автосервиз за автомобили, магазин, офиси и паркинг |
| 8 | СМР за изграждане на зона за обезвреждане на подозрителни багажи на летище |
| 9 | Техническа помощ при изпълнение на СМР по инфраструктурно проекти |
| 10 | Техническа помощ при изпълнение на СМР по промяна на предназначението на кафе-клуб в апартаменти |

**25. Други приходи**

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Възнаграждения за посреднически дейности | 0 | 804 |
| Отписани задължения | 188 | 2 |
| Други | 0 | 35 |
| | **188** | **841** |

**26. Разходи за материали**

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Електроенергия | (19) | (20) |
| Горивни и смазочни материали | (8) | (9) |
| Резервни части и окомплектовка | (2) | (4) |
| Канцеларски материали | (21) | (10) |
| Други в т.ч. малоценни и малотрайни | (1) | (2) |
| | **(51)** | **(45)** |

**27. Разходи за външни услуги**

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Застраховки | (28) | (23) |
| Данъци и такси | (24) | (83) |
| Съобщителни услуги | (6) | (6) |
| Текущи ремонти | (4) | (6) |
| Подизпълнители | (57 668) | (20 504) |
| Наеми | (14) | (15) |
| Абонаментно обслужване | (90) | (95) |
| Възнаграждения по ГД | (1) | (1) |
| Данък сгради | (63) | (53) |
| Такса смет | (140) | (137) |
| Данък ПС и винетки | (2) | (2) |
| Други услуги | (87) | (49) |
| | **(58 127)** | **(20 974)** |

Възнаграждението за независим финансов одит е в размер на 7 хил. лв.

Не са предостявяни други услуги от регистрирания одитор.

## 28.Разходи за персонала

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Разходи за възнаграждения | (649) | (347) |
| Разходи за социални осигуровки | (56) | (57) |
| | **(705)** | **(404)** |

## 29.Други разходи

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Представителни разходи | 0 | (1) |
| Командировки | (11) | (19) |
| Разходи от обезценка на ДМА | (2) | 0 |
| Други /търговски неустойки, отписани вземания | (714) | (273) |
| | **(727)** | **(293)** |

## 30. Печалба / Загуба от продажба на стоки

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Приходи от продажба на материали от строителни обекти | 0 | 2 |
| Балансова стойност на отписани материали | 0 | (3) |
| | **0** | **(1)** |

## 31. Печалба / Загуба от продажба на нетекущи активи

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Приходи от продажба на нетекущи активи | 1 | 0 |
| Балансова стойност на отписани нетекущи активи | 0 | 0 |
| | **1** | **0** |

## 32. Финансови приходи / разходи от лихви

| **Финансовите приходи** | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Приходи от лихви – търг.заеми | 127 | 242 |
| Приходи от лихви – облигации | 300 | 0 |
| | **427** | **242** |

| **Финансовите разходи** | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Разходи за лихви – банкови заеми | (1 717) | (1 889) |
| Разходи за лихви – облигационен заем | (471) | (430) |
| Разходи за лихви – Договор за репо сделка с ценни книжа | (26) | (30) |
| Разходи за лихви – търговски заеми | (519) | (681) |
| Други лихви | (1) | (1) |
| | **(2 734)** | **(3 031)** |

## 33.Печалба /Загуба от операции с финансови активи и други финансови позиции

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Печалба / Загуба от операции с фин.активи | (7 057) | 430 |
| Печалба / Загуба от промяна на валутни курсове по вземания и задължения | (133) | (272) |
| Приходи / Разходи за такси и комисионни | (99) | (59) |
| Приходи / Разходи от оценка по спр.цена на инв.имоти | (29) | 4 008 |
| Приходи от дивиденти | 3 | 12 |
| | (258) | 3 689 |

## 34.Доход на акция

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

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | лева | лева |
| Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.) | 4 279 000 | 2 928 000 |
| Среднопретеглен брой акции | 137 004 | 137 004 |
| **Основен доход на акция (в лв. за акция)** | **31.23** | **21.37** |

## 35.Сделки със свързани лица

| Свързано лице | Вид на свързаността |
|---|---|
| | |
| Технохолдинг ЕООД | Майка |
| | |
| Гелабо АГ Швейцария | Контролиращо лице на майката |
| | |
| Техноимпортекспорт ООО Русия | Дъщерно дружество |

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

| Сделки | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Приходи от лихви – Технохолдинг ЕООД | 9 | 64 |
| Приходи от лихви – Техноимпортекспорт ООО | 89 | 89 |
| Приходи от лихви – Инвест Девелопмент ПАО | 253 | 0 |
| | 351 | 153 |
| | | |
| Приходи от продажба на фин.активи- Гелабо АГ Швейцария | 0 | 430 |
| | | |
| Приходи от Консорциум ТИЕ-Ичташ | 0 | 6 |
| Приходи от Консорциум ТИЕ-Андезит 2013 | 3 | 0 |
| | 3 | 6 |
| | | |
| Разходи за лихви – Технохолдинг ЕООД | 0 | 14 |

### 35.1 Сделки с ключов управленски персонал

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

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| Краткосрочни възнаграждения: | '000 лв. | '000 лв. |
| Заплати и осигуровки | (345) | (100) |

### 36.Разчети със свързани лица

**Нетекущи вземания и задължения**

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв | '000 лв |
| Техноимпортекспорт ООО – Главници по дог.за заем | 1 511 | 1 518 |
| **Общо нетекущи вземания** | **1 511** | **1 518** |

Дружеството е предоставило заеми на дъщерното си Дружество при лихвени равнища от 6,4 % до 9 %, чийто главници и лихви падежират в периода 2023 г. – 2026 г. Към 31.12.2017 г. остатъка от вземането класифицирано като нетекущ финансов актив в размер на 1 511 хил.лв. (2016: 1 518 хил.лв.) и текущ финансов актив в размер на 407 хил.лв. (2016: 319 хил.лв.). Заемите са без предоставени обезпечения.

**Текущи вземания и задължения**

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| **Текущи вземания** | '000 лв. | '000 лв. |
| Технохолдинг ЕООД – Главници и лихви по договор за заем | 288 | 218 |
| Техноимпортекспорт ООО – Лихви по договор за заем | 407 | 319 |
| Гелабо – Вземания от продажба на инвестиция | 450 | 450 |
| Инвест Девелопмент ПАО – Лихви по обл.емисия | 0 | 58 |
| Управленски персонал | 6 | 2 |
| **Общо текущи вземания** | **1 151** | **1 047** |
| | | |
| **Текущи задължения** | **7** | **7** |
| Управленски персонал | 7 | 7 |

Към 31.12.2017 г. Дружеството е предоставило заем на Техноходинг ЕООД класифициран като текущ финансов актив в размер на 288 хил.лв. (2016: 218 хил.лв.) при годишна лихва 5 % и срок за погасяване 16.05.2018 г. Заема е без предоставено обезпечение.

### 37.Условни активи и условни пасиви

Дружеството е предоставило като обезпечение банкови гаранции на възложители по сключени договори за строителство за следните обекти:

| **Условни активи** | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| **Наименование на обекта** | '000 лв. | '000 лв. |
| - Строителство на пътека за рулиране на летища | 733 | 257 |
| | **733** | **257** |

По сключени договори за извършване на СМР за следните обекти Дружеството е получило като обезпечение банкови гаранции от подизпълнители:

| Условни пасиви | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| **Наименование на обекта** | **'000 лв.** | **'000 лв.** |
| - Строителство на център за ремонт и поддържане на транспортни средства | 79 | 890 |
| - Строителство на логистична база с административна част и паркинг | 0 | 1 422 |
| | **79** | **2 312** |

## 38. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило инвестиционни и финансови сделки в размер на 3 000 хил.лв. чрез споразумения при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

## 39.Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

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

### 39.1. Анализ на пазарния риск

- **Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани в щатски долари и руски рубли, излагат Дружеството на валутен риск. Дружеството е предоставило заеми в долари и руски рубли на дъщерно дружество Техноимпортекспорт ООО. Тези вземания са класифицирани като нетекущи и текущи в зависимост от срока им за погасяване.

Транзакциите на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото.
За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева.
Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки.

- **Лихвен риск**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2017 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

### 39.2. Анализ на кредитния риск

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

| Групи финансови активи-балансови стойности | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Финансови активи | 628 | 37 693 |
| Вземания от свързани лица | 2 662 | 2 565 |
| Търговски, данъчни и други вземания | 37 156 | 15 260 |
| Пари и парични еквиваленти | 674 | 1 458 |
| Балансова стойност | **41 120** | **56 976** |

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

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

### 39.3 Анализ на ликвидния риск

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

### 40.Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитал към нетен дълг в граници, които да осигуряват релевантно и консервативно съотношение на финансиране.Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

**41.Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

През м.01.2018 г. дружеството е придобило инвестиционен имот - земя с площ от 11 941 кв.м. находящ се в гр.София с продажна стойност по нотариален акт 1 169 хил.лв.

**40. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 31.12.2017 г. /включително сравнителната информация/ е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28.03.2018 г.

.

Съставител: /Мирослава Филипова/

Изпълнителен директор: /Иван Тодоров/

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ АД

### Доклад относно одита на финансовия отчет

#### Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ АД („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за всеобхватния доход , отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

#### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Оценка на инвестиционните имоти ( 37 479 хил. лв., оповестени във финансовия отчет.)

*Приложение 5* към финансовия отчет.

| **Ключов одиторски въпрос** | *Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит* |
|---|---|
| Оценката на инвестиционните имоти на Дружеството е ключов въпрос за нашия одит, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и в същото време инвестиционните имоти са важна част от общата сума на активите на Дружеството. | В хода на нашия одит ние прегледахме и оценихме верността на входящите данни, свързани с недвижимите имоти, използвани при оценките. По-конкретно ние прегледахме документите за придобиване на недвижимите имоти, техните |

Оценката на инвестиционните имоти е много зависима от направените предположения. Поради тази причина ние сме идентифицирали оценката на инвестиционните имоти като съществен риск. Справедливата стойност на инвестиционните имоти - земи към 31 декември е определена от лицензиран оценител по метода на пазарните сравнения и метода на предприемача с тегловни коефициенти – 50 % на всеки един от използваните методи. Справедливата стойност на инвестиционните имоти – сгради към 31декември е определена от лицензиран оценител по метода на вещната стойност, метода на приходната стойност и метода на сравнителната стойност с тегловни коефициенти – 30 %, 30 %, 40 % на всеки от използваните методи

Справедливата стойност на инвестиционните имоти в отчета за финансовото състояние е 37 479 хил. лв.- *приложение 5* към финансовия отчет. Признат е разход от оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност в размер на 29 хил. лв. – *приложение 33* към финансовия отчет.

характеристики, местоположението им.

Анализирахме данните за отдаването под наем на недвижимите имоти, реализираните приходи, разходите за поддръжка и подобрения. Взехме под внимание обективността, независимостта и експертизата на външните оценители използваните метод на пазарните сравнения и метод на предприемача с тегловни коефициенти – 50 % за всеки от използваните методи при определяне справедливата стойност на земите и метод на вещната стойност, метод на приходната стойност и метод на сравнителната стойност с тегловни коефициенти – 30 %, 30 %, 40 % на всеки от използваните методи

Също така се фокусирахме върху направените оповестявания по отношение на оценката на справедливата цена на инвестиционните имоти. Оповестяванията са включени в *приложение 5* и *приложение 33* към финансовия отчет.

## Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.
В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.
Нямаме какво да докладваме в това отношение.

## Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен

контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

**Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да

модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него" по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

*Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

*Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 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 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

## *Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в *Приложение 35 и 36* към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица". Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

***Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит***

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Златка Тодорова Капинкова е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на Техноимпортекспорт АД („Дружеството“) от редовно годишно общото събрание на акционерите, проведено на 22 юни 2017 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на Дружеството представлява трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството и контролираните от него предприятия, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.

Златка Капинкова
*Регистриран одитор*

0756 Златка Капинкова Регистриран одитор

гр. София
ул. Иван Багрянов №19, вх.А. ет.2, ап.1

29 март 2018 г.