

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

към 31.12.2017

### 1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

#### 1.1. Учредяване и регистрация

„Тех парк Оптела“ е акционерно дружество регистрирано в Пловдивски окръжен съд по фирмено дело № 5807/1997г. и ЕИК: 825 397 012. С решения на Общото събрание на акционерите през 2016год. е приет нов Устав, в който са вписани промени в наименованието на Дружеството, предмета на дейност и структурата на органите за управление.

Според актуалния устав, Дружеството е със седалище гр. Пловдив, и адрес на управление 4023, ж.р. Тракия, улица „Вълко Шопов ” № 14. Промените в структурата и органите на управление, включват определяне броя и персоналния състав на Съвета на директорите.

#### 1.2. Собственост и управление

„Тех парк Оптела“ е акционерно дружество, листвано на Българска фондова борса. Регистрираният акционерен капитал е разпределен в 26 272 085 обикновени поименни безналични акции с право на глас, дивидент, ликвидационен дял и номинал един лев всяка. Акционерният капитал е внесен изцяло.

През годината няма настъпили изменения в размера на записания капитал.

Измененията в състава на акционерите са незначителни вътрешни транзакции между акционери юридически лица и акционери физически лица.

Съвета на директорите към датата на одобрение на финансовия отчет за издаване включва 3 юридически лица.

#### 1.3. Структура на Дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове. Дейността се осъществява в териториалните подразделения на Дружеството в гр.Пловдив /ОПТЕЛА/, гр.Пазарджик/ЗММ Металик/ и гр.Бяла, обл.Русе /ЕЛТЕК/.

#### 1.4. Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството според актуалния дружествен устав, приет с решение на Общото събрание на акционерите от 07/07/2016 е: Високотехнологично обучение, споделено работно пространство, стартър програми, реализиране на проекти за развитието на изследователския и технологичния капацитет, уникална иновационна среда, бизнес инкубатор; производство на електро-велосипеди и смарт технологични автомобили; машиностроене, производство на металорежещи машини, възли и детайли, комплектовка, резервни части; лазерни и машиностроителни услуги; верига от автосервизи; ремонт на двигатели, възли, агрегати; сглобяване на автомобили; тунинговане за надеждност, икономичност и екологичност; комисионни сделки, търговско представителство и посредничество на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина; както и всякакви други дейности, които не са забранени от закона.

През годината в съответствие с одобрените от ръководството мерки за преструктуриране дейностите, които формират обичайната и съществена част от приходите са оперативен лизинг на инвестиционни имоти, автосервизни услуги, ремонт, техническо обслужване, тунинговане и годишни технически прегледи за леки, лекотоварни, тежкотоварни автомобили и автобуси.

### 1.5. Коментар на ръководството за ефектите от финансовата криза и предприетите мерки за намаляване на влиянието ѝ

Резултатите от дейността на Дружеството за 2017 г. са положителни - реализирана е нетна печалба - 152 х.лв, като реализираната загуба за 2016г. е в размер на 4234 х.лв.

Печалбата основно се дължи на приходи от продажба на недвижими имоти.

На 06.12.2017г. е финализирана сделката по продажбата на четири имота на дружеството на площадката в Пловдив на обща сума 7,5 млн.лв без ДДС.

Загубата от минали години е резултат от продължаващото ниско равнище на продажбите поради кризата на пазара на инвестиционното машиностроене, продължаващото свиване на пазара на автосервизни услуги, спад на активността и пазарните цени на пазара на недвижимите имоти, начислени задължения /главници и лихви/ към бюджета, отписване на материални запаси, в т.ч. незавършено производство с изтекъл срок на годност и несъбираеми вземания, както и извършена обезценка на инвестиционни имоти на дружеството.

С цел овладяване на отрицателните тенденции в близкото минало е извършено реструктуриране на дейността на Дружеството.

Прекратено е производството на инструментална екипировка и съоръжения за пречистване на отпадни води.

Реструктурирано е машиностроителното производство – производството на металорежещи машини е прехвърлено в новосъздадено за целта дружество, а в лазерното направление е преминало от производство на лазерно оборудване към предлагане на високотехнологични лазерни услуги и сервиз.

Създаден е най-големият в Пловдив и региона независим комплекс от автосервиси, в който се предлагат всички услуги, свързани с ремонта, обслужването и прегледите на леки и товарни автомобили, както и търговия с резервни части, консумативи и аксесоари за тях.

През 2016-2017г. новата производствена и организационна структура се утвърди и е запазен кръга на основните клиенти и партньори.

Развитието на Дружеството през 2017г. е прогнозирано в Бизнес плана за 2016 - 2020г.

Продължава осъществяването на проект АУТОМОЛ за превръщане площадката в Пловдив – в комплексен център за търговия, обслужване и ремонт на автомобили.

През 2018г. предстои промяна в предмета на дейност предвид новата ориентация към ИТ услугите и изграждането на голям Учебен комплекс на площадката в Пловдив.

Планирани са иновационни и инвестиционни мероприятия на обща стойност 300 х.лв, които ще се осигурят със собствени средства.

### 1.6. Действащо предприятие

#### **1.6.1. Принципът „действащо предприятие”**

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на принципа „действащо предприятие”, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Бъдещата дейност на Дружеството зависи, както от бизнес средата, така и от осигуряването на финансиране от настоящи и бъдещи собственици и инвеститори и кредитори.

Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на Дружеството бъде съществено ограничена или преустановена и съответните активи продадени, следва да се извършат корекции за да се приведе преносната стойност на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуално провизии за задължения и да се извърши рекласификация на нетекущи активи и задължения в текущи.

### ***1.6.2. Действия на ръководството за спазване на принципа „действащо предприятие”***

„Тех парк Оптима” приключва периода завършващ на 31 декември 2017 с нетна печалба – 152 х. лв.

Натрупаните загуби от предходни години към тази дата възлизат на 13 953х. лв.

С цел преодоляване на негативните тенденции и финансово оздравяване на Дружеството ръководството е предприело действия свързани с продажба на част от активите /инвестиционни имоти/ на Дружеството, с приходите от които да се ликвидира задлъжнялостта на Дружеството и да се инвестира в нови дейности.

В резултат на предприетите действия на 06.12.2017г. е финализирана сделката по продажбата на четири имота на дружеството на площадката в Пловдив на обща сума 7,5 млн.лв без ДДС.

Въз основа на постигнати договорености с кредиторите, недвижимите (инвестиционни) имоти на Дружеството, чрез ефективен финансов мениджмънт ще продължат да генерират икономически изгоди (входящи парични потоци) за Дружеството, чрез които да се постигне нормално обслужване на задълженията. Въз основа на това ръководството на Дружеството нито планира, нито счита че се налага ограничаване на икономическите изгоди от контролираните нетекущи активи (инвестиционни имоти и материални активи), което би довело до условия за нова обезценка.

### ***1.6.3. Потвърждаване на принципа- предположение „действащо предприятие”***

Като има предвид посочените обстоятелства, изпълнението на мерките в разработения „Бизнес план” 2016 – 2020г., както и заявената подкрепа от Дружеството майка, ръководството на „Тех парк Оптима” нито счита, че през следващите 12 месеца от датата на издаване на финансовия отчет нови обстоятелства биха наложили промени в статута и дейността водещи до съществено ограничаване и/или преустановяване на дейности, нито възнамерява да предприема действия в тази посока.”

## **2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **2.1.База за съставяне на годишния финансов отчет**

Настоящият финансов отчет е съставен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2017 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си, като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на Дружеството, поради специфичните въпроси, които се третира в тях.

Ръководството на Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на съставянето на настоящия финансов отчет. Освен това ръководството на Дружеството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2017г. промени в съществуващите счетоводните стандарти и не счита, че те налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

Ръководството на Дружеството не счита, че е необходимо да оповестява тези стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени но те не се отнасят до дейността му, тъй като това би могло да доведе до неразбиране и подвеждане на потребителите на информацията от годишния му финансов отчет.

**2.2 Промени в счетоводните политики**

Дружеството не е променило счетоводни политики през текущия период.

**2.3 Представяне на финансови отчети**

Дружеството прилага ревизирия МСС 1 Представяне на финансови отчети (2007), който е в сила от 1 януари 2009 г. В резултат на това, Дружеството представя в отчета за промените в собствения капитал всички промени в собствения капитал свързани със собствениците, докато всички промени в собствения капитал, несвързани със собствениците се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Сравнителната информация е повторно представена така, че да е в съответствие с ревизирия стандарт.

**2.4. Консолидирани отчети**

Дружеството не притежава (не контролира) дъщерни дружества.

„Тех парк Оптела” е дъщерно дружество.

Предприятие майка – Корпорация за технологии и иновации АД.

Седалище на предприятието майка – гр. Пловдив.

Предприятие, което съставя консолидирания отчет, за най-голямата група, в която се включва и „Тех парк Оптела” - Корпорация за технологии и иновации АД.

Място, където могат да бъдат получени копия от консолидираните отчети – гр. Пловдив, бул. Христо Ботев № 27А.

Притежавани акции от предприятието майка към 31.12.2017 г.:

Клас – обикновени поименни.

Брой 13 349 723

Номинал – един лев.

Записани акции през отчетния период – няма.

**2.5. Мерна база**

Настоящият финансов отчет е съставен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към датата на финансовия отчет, доколкото тя може да бъде достоверно установена.

Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени на съответните места по-нататък.

**2.6. Сравнителни данни**

Счетоводната политика, изложена по-долу е прилагана последователно за всички периоди, представени в настоящия финансов отчет. Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година. При необходимост някои от перата в отчета за финансовото състояние, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и в отчета за паричните потоци, представени във финансовия отчет за 2016 г., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са преизчислени и рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2017г.

**2.7. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета.

Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

**2.8. Функционална валута и валута на представяне**

Отделните елементи на годишния финансов отчет на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството извършва дейността си, наречена функционална валута. Функционалната валута на Дружеството е българският лев (BGN), който е с фиксиран курс към еврото от 1 януари 1999 г. по силата на въведения валутен борд в България.

**2.9. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Курсови разлики, възникнали при уреждане на парични позиции, или при преизчисляването на паричните позиции по обменни курсове, различни от тези, по които са били първоначално признати, се отчитат като печалба или загуба в периода на възникването им.

Курсови разлики от преоценка на непарични активи се отчитат в другия всеобхватен доход (печалби или загуби от преоценки), валутният компонент от преоценката също се отчита в другия всеобхватен доход. Валутният компонент от преоценка на дългови инструменти на разположение за продажба (парична позиция), не се отчита в печалбата или загубата. Дългосрочни вземания, задължения или заеми от или към чуждестранна дейност (но не и търговски вземания или задължения), се третираат като част от нетна инвестиция в чуждестранната дейност. Всички парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, са преизчислени в лева по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2017г.

**2.10. Оценка и управление на финансовия риск****2.10.1. Фактори на финансовия риск**

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, лихвен риск и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци, в резултат на промяна в пазарните лихвени нива.

Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени.

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.

През последните години в страната сериозно влияние оказва световната финансова и кредитна криза, която постепенно ескалира и прерасна във всеобхватна пазарна криза. Тя дава своите отражения във всички сектори и отрасли, чрез забавяне на икономическия растеж, намаляване на приходите и сериозни проблеми в ликвидността на търговските дружества. Това създава предпоставки Дружеството да продължи своята дейност в една трудна икономическа обстановка.

Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на Дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. От страна на ръководството на Дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от Дружеството, цената на привлечените средства и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

**2.10.2. Пазарен риск****а) Валутен риск**

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват основно в лева и в евро. Заемите, получени и изплащани в евро не излагат Дружеството на валутен риск на паричните потоци. Дружеството не поддържа значими парични наличности извън тези в лева и в евро.

**б) Лихвен риск**

Финансовите пасиви, които излагат Дружеството на лихвен риск, са получените кредити от финансови институции. Банковите кредити са обезпечени с ипотека на недвижими имоти и годишната лихва по тях се определя от едномесечен EURIBOR със съответната надбавка според условията на кредитиращата банка.

За финансиране на стопанската си дейност Дружеството е ползвало кредитите от финансови институции и търговски кредити в предходни години които продължава да обслужва. Кредитите към финансови институции се обезпечават с ипотека на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити се фиксира и/или варира в рамките на 9-10 %. Търговските кредити са от предприятия в рамките на икономическата група и не се обезпечават. Лихвата варира в рамките на пазарните параметри.

**в) Ценови риск**

Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, тъй като прилаганите наемни, цени на извършвани услуги и произвеждан продукция и се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

Дружеството е изложено на риск от промяна на цената на капиталовите ценни книжа, поради държаните от Дружеството инвестиции, класифицирани в Отчета за финансовото състояние като „Финансови активи, държани за търгуване”.

**2.10.3. Кредитен риск**

В Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че приходите от наеми, продажбите на услуги и продукция и на едро се извършват на клиенти с подходяща кредитна история. Продажби на клиенти на дребно се извършват в брой.

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания от продажби и предоставени заеми.

Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че някои от контрагентите му не изплатят своите задължения. Политиката на ръководството за минимизиране на този риск е насочена към осъществяване на продажби на продукция и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и получаване на адекватни обезпечения.

**2.10.4. Ликвиден риск**

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции. поради динамичната природа на основните типове бизнес, ръководството на Дружеството има за цел да постигне гъвкавост във финансирането, като поддържа достатъчно неизползвани разрешени кредитни линии.

**2.11. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние****2.11.1. Имоти, машини и съоръжения****а) Първоначална оценка**

Имоти, машини и съоръжения при първоначалното им придобиване се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние за предвижданата му употреба.

Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др.. Себестойността на имот, машина или съоръжение, създаден от Дружеството, включва производствените разходи, определяни по реда на МСС 2 Материални запаси, както за произведената продукция.

В цената на придобиване(себестойността) на имот, машина или съоръжение се включват и разходи по заеми за активи, придобити след 01 януари 2009 година до датата на въвеждането му в експлоатация.

След тази дата разходите по заеми се отчитат като текущи разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. При придобиване на имоти, машини и съоръжения, започнало преди 01.01.2009 година, не се включват разходите по заеми за тези активи. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване. Когато в имотите, машините и съоръженията се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

#### *б)Стойностен праг*

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на активи при положение, че първоначалната им цена е равна или по-голяма от прага на същественост от 500 лева за определяне на даден актив като нетекущ, под който праг те се изписват като разход в момента на придобиването им, независимо че те притежават характеристиката на нетекущ актив.

#### *в)Последващи разходи*

Разходите за ремонт и поддръжка на имоти, машини и съоръжения се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход през периода, в който са направени.

Последващи разходи на ремонт на имоти, машини и съоръжения, които са свързани с подмяна на основни части и възли или такива, свързани с преустройство, реконструкция и технологично обновяване, се капитализират към балансовата стойност на актива, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена, като се прави и преглед на остатъчния му полезен живот към датата на капитализация. Едновременно с това, не амортизираната част на подменените възли и агрегати се отписва от балансовата стойност на активите и се признава за разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

#### *г)Размяна на активи*

При придобиване на имот, машина и съоръжение в резултат на размяна за друг актив, независимо дали е сходен или не, цената на придобиване се определя по справедливата му стойност, освен в следните случаи:

- ако сделката по замяната няма търговски характер
- ако не може да се определи надеждно справедливата стойност нито на получавания, нито на отдавания актив.

Ако придобитият актив не се оценява по справедлива стойност или сделката не е с търговски характер, цената му на придобиване се определя по балансовата стойност на отдадения актив. Сделката по размяната е с търговски характер, ако се променят съществено паричните потоци на Дружеството.

#### *д)Последващо оценяване*

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по метода „Модел на цената на придобиване”.

#### *е)Обезценка*

Активи, които имат неопределен полезен живот не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база.

Преносните стойности на имоти, машини и съоръжения подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите, независимо от прилагания модел на последващо оценяване. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв.

Тогава преоценката се отнася в намаление на преоценъчния резерв до изчерпването му. Превишението се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### *ж) Отписване*

Имоти, машини и съоръжения се отписват от отчета за финансовото състояние, когато бъдат извадени от употреба или когато не се очакват бъдещи икономически изгоди от тяхното използване или изваждане от употреба.

Печалбата или загубата от изваждането от употреба се определя като разлика между нетните постъпления и балансовата стойност на актива и трябва да се включват нетно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като други доходи.

При подмяна на части, се отписва балансовата стойност на подменената част, като Дружеството използва цената на придобиване на заменящата част.

#### *з) Методи на амортизация*

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се начисляват, като последователно се прилага линейният метод на база полезния живот на активите, определен от ръководството на Дружеството, с цел разпределяне на разликата между балансовата стойност и остатъчната стойност върху полезния живот на активите. Когато в имотите, машините и съоръженията се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се амортизират отделно. Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от имоти, машини и съоръжения. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите, когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора.

През годината не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

Земята и разходите за придобиване на имоти, машини и съоръжения, които ще бъдат капитализирани не се амортизират.

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

#### **2.11.2. Нетекучи нематериални активи**

Нематериалните активи при първоначалното им придобиване се отчитат по цена на придобиване. В отчета за финансовото състояние се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от евентуалната им обезценка в края на годината. Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на нематериални активи при положение че първоначалната им цена е равна или по-голяма от прага на същественост от 500 лева.

Дружеството прилага линеен метод на амортизирането им при определен срок на полезен живот – 2 до 7 години.

Нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на нематериален актив, представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност



на актива, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато активът бъде отписан.

Последващи разходи за нематериален актив след неговото придобиване се признават като разход, освен ако е вероятно, че този разход ще спомогне активът да генерира бъдещи икономически изгоди и разходите могат да бъдат надлежно оценени. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в печалби и загуби в момента на тяхното възникване.

Поне в края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на нематериалните активи с ограничен полезен живот. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третира като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

софтуер	2 години
лицензи и права на ползване	2-7 години

### 2.11.3. Финансов лизинг

#### *Лизингополучател*

Лизинг, при който се трансферира към Дружеството съществената част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг.

Актив се капитализира в отчета за финансовото състояние като се представя като нетекущ материален актив под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по-ниска – по сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансов разход (лихвата) и припадащата се част от лизингово задължение (главница) така, че да се постигне постоянен лихвен процент на неизплатената част от главницата по лизинговото задължение. Лихвените разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход през периода на лизинговия договор, когато същите стават дължими, съгласно договорните условия, така че представляват един постоянен периодичен процент на начисление върху оставащото задължение за всяка година.

#### *Лизингодател*

Лизинг, при който се трансферира извън Дружеството съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг. Активът се изписва от състава на стоките на лизингодателя и се представя в отчета за финансовото състояние като вземане със стойност, равна на нетната инвестиция от лизинга. Нетната инвестиция в лизинговия договор представлява разликата между сбора от минималните лизингови плащания по договора за финансов лизинг и негарантираната остатъчна стойност, начислена за лизингодателя, и незаработения финансов доход. Разликата между балансовата стойност на отдадения под финансов лизинг договор (при предаването на актива) като доход от продажба.

Признаването на заработения финансов приход като текущ лихвен приход се основава на прилагането на метода на ефективната лихва.

### 2.11.4. Оперативен лизинг

#### *Лизингополучател*

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Поради това активът не се включва в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за периода на лизинга.

***Лизингодател***

Наемодателят продължава да притежава съществена част то всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив. Поради това този актив продължава да е включен в състава на неговите нетекущи материални активи, като амортизацията му за периода се включва в текущите разходи на лизингодателя.

Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга. Различни от тези лизингови договори са договори за оперативен лизинг и те не се признават в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

**2.11.5. Инвестиционни имоти**

Инвестиционни имоти са собствени или наети по финансов лизинг земи или сгради, или части от тях, и се държат от Дружеството за получаване на доходи от наеми или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Дружеството не предоставя никакви услуги след предоставянето на инвестиционните имоти под дългосрочен наем.

Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всякакви разходи, които могат да му бъдат пряко приписани. Разходите, които могат да бъдат пряко приписани, включват професионалните хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота, други разходи по сделката и капитализирани разходи по заеми.

Цената на придобиване на инвестиционен имот, построен по стопански начин, е неговата цена на придобиване към датата, когато строителството или разработването е завършено. Цената на придобиване на инвестиционния имот не се увеличава със:

- а) първоначалните разходи (освен ако те са необходими, за да приведат имота в работното му състояние, предвидено от ръководството);
- б) първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост, или
- в) необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси в строителството или разработването на имота.

Предприятието е избрало модела на цената на справедливата стойност като своя счетоводна политика и прилага тази политика към всеки един от своите инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба или при продажба. Печалбите или загубите, възникнали при продажбата на инвестиционните имоти, определени като разлика между приходите от продажба и балансовата стойност на имота се отчитат като други доходи (нето) в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Когато употребата на инвестиционен имот се промени така, че той се рекласифицира в имоти, машини и съоръжения, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане. След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчита по тяхната справедлива стойност към края на отчетния период. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е тяхната пазарна стойност, установена от публикувани представителни данни за последните осъществени сделки към 31 декември 2017 г. На инвестиционните имоти, отчитани по справедлива стойност не се начисляват амортизации.

**2.11.6 Инвестиции**

Дружеството класифицира своите инвестиции в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност като печалба или загуба, и кредити и вземания.

Класификацията се извършва според целта, за която са придобити инвестициите.

Ръководството на Дружеството определя класификацията на инвестициите си в момента на покупката и преценява предназначението им в края на всеки отчетен период.

*а) Финансови активи, отчитани по справедлива стойност, като печалба или загуба*

Тази категория има две подкатегории: държани за търгуване финансови активи и отчитани по справедлива стойност финансови активи като печалба или загуба. Финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в краткосрочен план или въз основа на решение на ръководството.

Активите в тази категория се класифицират като краткосрочни, ако са държани за търгуване или се очаква да бъдат реализирани в периода до 12 месеца от датата на баланса.

Когато ценни книжа, класифицирани като активи, държани за продажба се продават или обезценяват, натрупаните корекции на справедливата стойност се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като печалби или загуби от инвестиционни ценни книжа.

Справедливата стойност на котираните инвестиции се определя на база данните за цените на пазара.

Ако пазара на финансовите активи е неактивен (и за нерегистрирани ценни книжа), Дружеството установява справедливата стойност, използвайки техники на оценяване, които включват използването на последни пазарни операции с аналогични инструменти, анализ на дисконтираните парични потоци и модели за оценка на опции, преработени да отразят специфични обстоятелства.

На датата на отчета за финансовото състояние Дружеството оценява дали съществуват обективни доказателства, че финансов актив или група от финансови активи са обезценени.

Когато се тестват за обезценка капиталовите ценни книжа, класифицирани като държани за търгуване, се взема предвид наличието на съществен или продължителен спад в справедливата стойност под отчетната.

Ако съществува доказателство за обезценка на финансовите активи, държани за търгуване, то натрупаните загуби (изчислени като разлика между цената на придобиване и текущата справедлива стойност, минус обезценката, отчетена в предходен период в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход), се преместват от капитала и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Загуба от обезценка на капиталови инструменти, призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, не може да се сторнира през отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход при проявление с обратен ефект от обезценката.

*б) Заеми и вземания*

Заеми и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството дава парични средства, стоки или услуги директно на дебитора, без намерение да търгува с тези разчети. Те са включени в краткосрочни активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на отчета за финансовото състояние, които се класифицират като дългосрочни. Заемите и вземанията се включват в категорията на търговски и други вземания в отчета за финансовото състояние.

**2.11.7. Материални запаси**

Материалните запаси при тяхната покупка се оценяват по цена на придобиване. Търговските отстъпки се включват в покупната стойност на придобитите материални запаси.

Себестойността на материалните запаси включва разходи за придобиване на материалните запаси, разходите за производство или преработка, както и всички други разходи отнасящи се до привеждането на материалните запаси до тяхното текущо местоположение и състояние. В случаи на произведена продукция, незавършено производство и услуги, себестойността също така включва разходи за труд, социални осигуровки и разходи за амортизация.

В себестойността на материалните запаси не се включва преразходът на материали, труд и други ресурси, складовите и административните разходи.

Нетната реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

Материалните запаси се посочват в отчета за финансовото състояние по по-ниската от двете оценки - себестойност или нетна реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е равна на очакваната продажна цена, при нормално протичане на дейността, намалена с пряко свързаните с продажбите разходи.

Оценката на потреблението на материалните запаси се извършва по метода на средно претеглената цена.

Обезценката на материални запаси се признава като разход в периода на извършване на обезценката. Всяко последващо възстановяване на загуба от обезценка се признава в печалбата или загубата в периода на възстановяването. При продажба на материални запаси балансовата им стойност се признава като разход през периода, през който са отчетени приходите от продажби.

#### **2.11.8. Търговски и други вземания**

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност.

Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правни основания за това, или дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив, а при липса на такъв, разхода се вписва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Вземанията в лева се оценяват по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2017, и са намалени със стойността на признатата обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на Дружеството в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Обезценката се изчислява на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до 31 декември 2017 година.

Вземанията се отписват като несъбираеми, когато ръководството прецени, че не могат да бъдат направени повече разумни усилия за събирането им.

#### **2.11.9. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства включват касовата наличност и разплащателните сметки, невъзстановени суми от подотчетни лица и други високоликвидни краткосрочни инвестиции с падеж до 3 месеца, както и банкови овърдрафти. В отчета за финансовото състояние овърдрафтите се включват като краткосрочно задължение в категорията на краткосрочните заеми.

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2017.

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти се представят като не блокирани пари в банки и в каса.

#### **2.11.10. Акционерен капитал**

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените акции.

В Търговския регистър се вписва записания от акционерите основен капитал като с Устава се урежда срок и начин занеговото внасяне.

Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви. Обикновените акции се класифицират като капитал. Привилегировани акции със задължение за обратно изкупуване се класифицират като пасиви.

Разходите по емисия на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефекта на данъците върху дохода.

Когато Дружеството изкупува собствени акции, платената сума, включваща и съответните пряко свързани допълнителни разходи, (нето от ефекта на данъците върху дохода), се изважда

от принадлежащия на собствениците на Дружеството капитал, докато обратно изкупените акции не се обезсилят, продадат или преиздадат. Когато тези акции по-късно се продадат или преиздадат, всеки приход, нетиран с пряко свързаните допълнителни разходи по транзакцията и съответния данъчен ефект, се включва в капитала, принадлежащ на собствениците на Дружеството.

#### **2.11.11. Премии/(отбивки) от емисии на акции**

Премиите или отбивките от емисии на акции представляват разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на емитираните и действително заплатените акции. Премиите и отбивките от емисии на акции се представят нетно от преките разходи по предлагането на емисията от акции.

#### **2.11.12. Банкови заеми**

Банкови заеми първоначално се отчитат по стойност на възникване, намалена със съответните разходи по отпускане на заемите. При последваща оценка след първоначално признаване, такива заеми се отчитат по амортизирана стойност като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падежа се отчита в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на заема на база на ефективния лихвен процент. Частта от банковите заеми, която е платима дванайсет месеца след края на отчетния период се представя като нетекущи пасиви. Частта, платима до дванайсет месеца, след края на отчетния период се класифицира като текущи пасиви.

#### **2.11.13. Търговски и други задължения**

Търговските и другите сходни задължения в лева се оценяват по стойността на възникването им, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2017. Текущи са тези от тях, които са дължими до 12 месеца след края на отчетния период.

#### **2.11.14. Доходи на наети лица**

##### ***Планове с дефинирани вноски***

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, според който дружество плаща вноски на друго лице и няма никакви правни или конструктивни задължения да плаща допълнителни суми след това. Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски в България. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход при тяхното възникване. Вноските по план с дефинирани вноски, които са дължими повече от 12 месеца след края на периода на предоставяне на услугите от служителите, се дисконтират до настоящата им стойност.

##### ***Планове с дефинирани доходи***

План с дефинирани доходи е план за доходи след напускане, различен от план с дефинирани вноски. Нетното задължение на Дружеството за планове с дефинирани доходи се изчислява отделно за всеки план като се прогнозира бъдещите доходи, които служителите са придобили в замяна на своите услуги в текущия и предходни периоди; и този доход се дисконтира за определяне на настояща стойност.

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионира в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България. Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две месечни брутни работни заплати.

В случай, че работникът или служителят има натрупан стаж от 10 и повече години към датата

на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест месечни брутни работни заплати. Към датата на баланса ръководството следва да оценява приблизителния размер на потенциалните разходи за всички служители на база на доклад, съставен от актюер чрез използването на метода на прогнозните кредитни единици, когато списъчният брой и нивата на договорени възнаграждения, предполагат това.

#### ***Доходи при прекратяване***

Доходи при прекратяване се признават като разход, когато Дружеството се е ангажирано ясно, без реална възможност за отказ, с официален подробен план, с който или да прекрати работни отношения преди нормалната дата на пенсиониране, или да предостави обезщетения при прекратяване, в резултат на предложение, направено за насърчаване на доброволното напускане. Доходи при прекратяване за доброволно напускане се признават като разход, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно. Ако обезщетения се дължат за повече от 12 месеца след края на отчетния период, те се дисконтират до тяхната настояща стойност.

#### ***Краткосрочни доходи на наети лица***

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

#### ***Сделки с плащания на базата на акции***

Справедливата стойност към датата на отпускането на награди с плащания на базата на акции се признава като разход за персонала, със съответното увеличение на собствения капитал през периода, в който служителят безусловно е придобил право на наградите. Сумата, призната като разход е коригирана да отразява броя на наградите, за които се очаква свързаните услуги и непазарни условия за придобиване да бъдат изпълнени, така че в крайна сметка сумата, призната като разход се основава на броя награди, които отговарят на свързаните с тях услуги и непазарни условия за изпълнението към датата на придобиване. За награди на базата на акции без условия за придобиване, справедливата стойност към датата на предоставяне се измерва така, че да отрази тези условия, и не се увеличава за разликите между очакваните и действителните резултати.

Справедливата стойност на задължението към служителите по отношение на правата върху поскъпването на акции, които се уреждат в брой, се признава като разход със съответното увеличение на пасивите, през периода, в който служителите безусловно са придобили право на плащане. Задължението се преоценява към всяка отчетна дата и към датата на плащане. Всякакви промени в справедливата стойност на задължението се признават като разходи за персонал в печалби и загуби.

Договорености с плащания на базата на акции, в които Дружеството получава стоки или услуги като възнаграждение за своите собствени капиталови инструменти, се отчитат като сделки с плащания на базата на акции уреждани в капитал, независимо как капиталовите инструменти са придобити.

#### **2.11.15. Провизии**

Провизии за задължения се начисляват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се признават в отчета за финансовото състояние в случаите, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението.

Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, възстановяването се признава като отделен актив, но само когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени.

Разходите за провизии се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, нетно от сумата на възстановените разходи, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

Провизиите се оценяват и коригират ежегодно на основата на най-добрата приблизителна оценка, която ръководството е направило за необходимостта от изтичане на икономическа изгода, в случай че те бъдат уредени към датата на съставяне на финансовия отчет.

### ***Обременяващи договори***

Провизия за обременяващи договори се признава, когато очакваните ползи за Дружеството от договора са по-ниски от неизбежните разходи за изпълнение на задълженията по договора. Тази провизия се оценява по настоящата стойност на по-ниското от очакваните разходи за прекратяване на договора и очакваните нетни разходи за продължаване на договора. Преди установяване на провизията, Дружеството признава загуба от обезценка на активи, свързани с този договор.

### **2.12. Нетен доход на акция**

Дружеството представя основен нетен доход на акция (НДА) и такъв с намалена стойност за своите обикновени акции. Основният НДА се изчислява като се раздели печалбата или загубата за притежателите на обикновени акции на Дружеството на средно претегления брой на обикновени акции през периода, коригиран за притежавани собствени акции. НДА с намалена стойност се определя като се коригира печалбата или загубата за притежателите на обикновени акции и средно претегления брой на обикновени акции, коригиран за притежавани собствени акции и с ефектите от всички намаляващи стойността потенциални обикновени акции, които включват конвертируеми облигации и опции върху акции отпуснати на служители.

### **2.13. Разпределение на дивиденди**

Разпределение на дивиденди на акционерите на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети в периода, в които е одобрено.

### **2.14. Признаване на приходите**

#### ***Приходи от продажба на продукцията и стоки***

Приходите от продажбата на продукцията и стоки, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или което се очаква да се получи възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или рабати. Приход от продажба на продукцията и стоки се признава в момента, когато съществуват убедителни доказателства, обикновено под формата на изпълнен договор за продажба, че съществените рискове от собствеността се прехвърлят към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на продукцията и стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие на ръководството в управлението на продукцията и стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно.

Ако е вероятно, че ще бъдат дадени отстъпки и тяхната стойност може да бъде надеждно

измерена, тогава отстъпките се признават като намаление на приходите, когато се признават продажбите. Прехвърлянето на рисковете и изгодите варира според конкретните условия на договора за продажба.

#### ***Приходи от услуги***

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата, ако този етап може да бъде надеждно измерен. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа.

#### ***Комисионни приходи***

Когато Дружеството действа в качеството си на агент, а не на принципал по дадена транзакция, признатият приход е нетната сума на комисионната получена от Дружеството.

#### ***Приходи от наеми***

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема. Приходи от наем от дадени за пренаемане от Дружеството имоти се признават като други приходи.

Безвъзмездни средства предоставени от държавата

Безвъзмездни средства предоставени от държавата се признават първоначално като отсрочени приходи по справедлива стойност когато има достатъчна сигурност, че ще бъдат получени и, че Дружеството ще изпълни условията свързани със средствата и след това се признават в печалби и загуби като други приходи на систематична база за полезния живот на актива.

Безвъзмездни средства, които компенсират Дружеството за извършени разходи, се признават в печалби и загуби на систематична база в периодите, в които възникват разходите.

#### ***Финансови приходи***

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително финансови активи на разположение и за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, в печалба или загуба и печалби от хеджингови инструменти, признати като печалби и загуби.

Приходите от лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят.

Приход от дивиденди се признава в печалби и загуби на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи плащането, която в случая на котиран ценни книги е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

### **2.15. Признаване на разходите**

#### ***Разходи за дейността***

Разходите на Дружеството се признават в момента на възникването им и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

#### ***Разходи за обезценки***

Загубите от обезценки се признават винаги в случай, че преносната стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава възстановимата му стойност. Загубите от обезценки се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на възникването. Загуби от обезценки се възстановяват, ако се установи, че е имало промяна в преценките, използвани за да се определи възстановимата стойност.



Възстановяването се извършва само до степента, до която балансовата стойност не надвишава преносната стойност, която би била определена, в случай че не са признати загуби от обезценки.

#### Амортизация на имоти, машини и съоръжения

Амортизация на имоти, машини и съоръжения се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на отделните части от имотите, машините и съоръженията. Земята и активите в процес на изграждане не се амортизират. Предполагаемият полезен живот в години на използване по групи активи е определен от ръководството на Дружеството както следва:

Групи нетекущи активи	2017	2016
Сгради основна конструкция	25	25
Сграда сглобяема конструкция	10	10
Подобрения на терени	10	10
Машини и оборудване	5	5
Съоръжения	25	25
Транспортни средства	4	4
Офис обзавеждане	7	7
Стопански инвентар	7	7
Компютри	2	2

Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат и ако е необходимо, се правят съответни корекции към края на всеки отчетен период. Също така се преразглежда и надеждността на прилагания метод на амортизация.

#### Разходи по договори за финансов лизинг

Минималните лизингови разходи се разпределят между финансовия разход и намалението на неизплатените задължения.

Финансовият разход се разпределя за всеки период на лизинговия договор, за да се получи фиксиран лихвен процент върху остатъка от задължението.

#### Разходи по договори за оперативен лизинг

Разходите за наем се начисляват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на базата на линейния метод за срока на лизинговия договор.

#### Финансови разходи

Финансовите разходи се представят отделно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължения, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизия или потенциално задължение, загуби от отписване на финансови активи, на разположение и за продажба, дивиденди по преференциални акции класифицирани като пасиви, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност, в печалби и загуби, обезценка на финансови активи и загуби от хеджингови инструменти, които се признават в печалби и загуби. Разходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят.

Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

### **2.16. Данъчно облагане и отсрочени данъци**

В съответствие с българското данъчно законодателство, Дружеството е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Номиналната данъчна ставка за 2016г. и за 2015г. е 10%. Данъчната ставка за 2017 г. остава непроменена.

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от декларирането на дивиденди.

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

При преобразуване на счетоводната печалба в данъчно облагаема печалба Дружеството отчита отсрочени данъци на базата на балансовия метод на задълженията.

Временни разлики се получават при сравняване на счетоводната и данъчната основа /счетоводна и данъчна преносна стойност/ на активите и пасивите. Отсрочени данъчни активи се признават, когато е вероятно да има налична облагаема печалба, срещу която може да бъде усвоен отсрочения данъчен актив.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразяват там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило.

За събития, които засягат отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, използвани за целите на съставянето на финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и намаляеми временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

### **2.17. Дивиденди**

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на Дружеството и текущо задължение към акционерите/ съдружниците му в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

### **2.18. Свързани лица**

За целта на съставянето на настоящият финансов отчет акционерите, дружествата под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружества, контролирани от тях се третираат като свързани лица.

### 3. ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ

Имотите, машините и съоръженията са представени по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация.

Не се начислява амортизация на земите и на незавършените активи. На останалите активи се начислява амортизация по линейния метод през полезния им живот, установен от ръководството на предприятието.

Измененията в имоти, машини и съоръжения е показано в таблицата по – долу:

	Земи и сгради	Машини, оборудване и съоръжения	Транспортни средства и други ДМА	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
<b>Отчетна стойност</b>					
Към 31.12.2016	189	438	177	122	926
Придобити	-	26	3	-	29
Изписани	-	82	-	1	83
Към 31.12.2017	189	382	180	121	872
<b>Амортизация</b>					
Към 31.12.2016	56	416	154	-	626
Амортизация за периода	6	7	2	-	15
Изписана		78		-	78
Към 31.12.2017	62	345	156	-	563
<b>Балансова стойност</b>					
Към 31.12.2016	133	22	23	122	300
Към 31.12.2017	127	37	24	121	309

Към 31 декември 2017г. нетекущи активи, представени като такива в процес на създаване, представляват капитализирани разходи по подобрене и развитие на инвестиционните имоти в размер на 121 х.лв/122 х.лв към 31.12.2016г. Направен е тест за обезценка на капитализираните разходи по подобрене и развитие на инвестиционните имоти към 31 декември 2017. Не са установени индикации за обезценка на капитализираните разходи по подобрене и развитие на инвестиционните имоти.

**4. НЕТЕКУЩИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ**

	Програмни продукти	Други нематериални активи	Общо
<b>Отчетна стойност</b>			
Към 31.12.2016	90	188	278
Придобити	-	-	.
Изписани	-	-	.
Към 31.12.2017	90	188	278
<b>Амортизация</b>			
Към 31.12.2016	88	188	276
Изписани	-	-	-
Амортизация за периода	1	-	1
Към 31.12.2017	89	188	277
<b>Балансова стойност</b>			
Към 31.12.2016	2	0	2
Към 31.12.2017	1	0	1

Направен е тест за обезценка на наличните нематериални активи към 31 декември 2017. Не са установени индикации за обезценка на наличните нематериални активи.

**5. ФИНАНСОВИ АКТИВИ**

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-
Инвестиции в асоциирани предприятия	7	7
Други инвестиции	6	6
<b>Общо</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

Дяловите участия на дружеството са разпределени както следва:

**Предприятия:**

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	BGN'000	BGN'000
Орфей Клуб Уелнес АД	4	4
Металик – Леярна ООД	3	3
Металик Център ООД	1	1
Консорциум Елмаш	2	2
Милит Сатура АД	2	2
Други	1	1
	<u>13</u>	<u>13</u>

Дружеството има участие в капитала на посочените асоциирани и други в посочените по-горе предприятия, които ръководството е класифицирало като дългосрочни, тъй като не смята да се освобождава от тях в обозримо бъдеще. През годината Дружеството не е получило дивиденди от своите инвестиции.

Дружеството не притежава финансови активи свързани с обезценка на държавен дълг.

**6. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	BGN'000	BGN'000
<b>Инвестиционни имоти в употреба</b>		
Земи		
Площадка Пазарджик	751	918
Площадка Пловдив	840	1726
Сгради		
Площадка Пазарджик	1510	1510
Площадка Пловдив	921	3766
<b>Общо инвестиционни имоти в употреба</b>	<u>4022</u>	<u>7920</u>
<b>Инвестиционни имоти за увеличаване на капитала</b>		
Земи		
Площадка Бяла	908	908
Сгради		
Площадка Бяла	4024	4024
<b>Общо инвестиционни имоти за увеличаване на капитала</b>	<u>4932</u>	<u>4932</u>

Движението на инвестиционните имоти през 2017 г. е както следва:

	Сгради	Земи	Общо
<b>Справедлива стойност</b>			
Към 31.12.2016	9300	3552	12852
Придобити	-	-	-
Изписани	2845	1053	3898
Последваща оценка	-	-	-
<b>Справедлива стойност към 31.12.2017</b>	<b>6455</b>	<b>2499</b>	<b>8954</b>

Инвестиционните имоти /земи и сгради/ за последен път са преоценени от независими оценители във връзка с представянето им във финансовия отчет през 2016 година. Оценките са направени на базата на свободната пазарна стойност.

#### 7. ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Вземания по предоставени търговски заеми	-	815
	-	<b>815</b>

Всички дългосрочни вземания са дължими в рамките на пет години от датата на отчета за финансовото състояние.

#### 8. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Материали	-	-
Стоки	-	27
Продукция	-	-
Незавършено производство	-	-
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>27</b>

**9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ**

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти и доставчици	4325	40
Предоставени аванси	304	4
Вземания от свързани предприятия	-	-
Други	3118	4647
<b>Общо</b>	<b>7747</b>	<b>4691</b>

## ДРУГИ КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Вземания от подотчетни лица	192	226
Други вземания	2926	4421
<i>в т.ч. вземания по договори за цесия</i>	2588	3568
<b>Общо</b>	<b>3118</b>	<b>4647</b>

Други краткосрочни вземания включват вземания от подотчетни лица, лихви по заеми, други дебитори.

**10. ТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ**

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Финансови активи, държани за търгуване	14	14
	<b>14</b>	<b>14</b>

## Предприятия:

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Орфей Клуб Уелнес АД	9	9
Други	5	5
	<b>14</b>	<b>14</b>

Краткосрочните финансови активи се оценяват след първоначалното им признаване, по справедлива стойност.

**11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**

	<u>31.12.2017</u> BGN'000	<u>31.12.2016</u> BGN'000
Парични средства в брой	1	4
Блокирани парични средства	732	-
<b>Общо</b>	<b><u>733</u></b>	<b><u>4</u></b>

**12. ОСНОВЕН КАПИТАЛ**

Общият размер на основния капитал към 31.12.2017 год. е 26 272 хил. лв. Разпределен е на 26 272 085 броя обикновени поименни акции с номинал 1 лв. всяка.

	<u>31.12.2017</u> BGN'000	<u>31.12.2016</u> BGN'000
Основен капитал	26272	26272
<b>Общо</b>	<b><u>26272</u></b>	<b><u>26272</u></b>

Структурата на капитала на „Тех парк Оптима“ АД съгласно последната акционерна книга от Централния депозитар към 31.12.2017 г. е :

<b>Акционер</b>	<b>Бр.акции</b>	<b>Процентно участие</b>
Корпорация за технологии и иновации АД	13 349 723	50.81
Индустриален капитал – холдинг	1 516 521	5.77
Етик Финанс АД	2 725 850	10.38
Други юридически лица	3 139 583	11.95
Физически лица	5 540 408	21.09



**13. РЕЗЕРВИ**

	<u>31.12.2017</u> BGN'000	<u>31.12.2016</u> BGN'000
Резерв от реструктуриране	2122	2122
	<b>2122</b>	<b>2122</b>

Резервите от реструктуриране са формирани в предходни години при вливане в Дружеството на други търговски дружества съгласно изискванията на Търговския закон, плана за преобразуване и устава на Дружеството.

**14. ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ**

	<u>31.12.2017</u> BGN'000	<u>31.12.2016</u> BGN'000
Неразпределена печалба/Непокрита загуба	(13953)	(9719)
Печалба/загуба за годината	152	(4234)
<b>Общо</b>	<b>(13801)</b>	<b>(13953)</b>

Съгласно българското търговско законодателство Дружеството следва да създава законови резерви в размер на 10 % от нетната печалба за разпределение, докато тези резерви не достигнат поне 10 % от стойността на основния капитал. Дружеството може да използва резервите за покриване на загуби, за разпределение на дивиденди между акционерите, както и за други допустими по Търговски закон цели по предложение на ръководството и само след вземане на решение от Общото събрание на акционерите.

Натрупаните загуби са формирани в предходните отчетни периоди основно от преоценка на инвестиционни имоти, обезценени и отписани активи.

**Текущата печалба за годината:**

Резултатите от дейността на Дружеството за 2017 г. са положителни:

- Печалба преди облагане с данъци в размер на 204 хил.лв.;
- Корпоративен данък за 2017год. в размер на 52 хил.лв.;
- Нетна печалба за периода в размер на 152 х.лв.;

Печалбата основно се дължи на приходи от продажба на недвижими имоти/инвестиционни имоти/.

**15. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	<u>31.12.2017</u> BGN'000	<u>31.12.2016</u> BGN'000
Задължения към свързани предприятия	95	109
	<u>95</u>	<u>109</u>

Задълженията към свързани предприятия се формират от получени дългосрочни заеми. Те са дължими в рамките на пет години от датата на отчета. Ефективните лихвени проценти не се отклоняват съществено от пазарните параметри.

**16. КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	<u>31.12.2017</u> BGN'000	<u>31.12.2016</u> BGN'000
Задължения към свързани лица	223	337
Текущи задължения по банкови заеми	-	337
Задължения по получени заеми	-	-
Задължения към доставчици	31	82
Получени аванси	131	131
Задължения към персонала	120	119
Задължения към осигурителни предприятия	11	5
Данъчни задължения	159	1046
Други краткосрочни задължения	2409	2111
<b>Общо</b>	<u><b>3084</b></u>	<u><b>4168</b></u>

Задълженията към свързани предприятия включват задължения към свързани предприятия по доставки на стоки и услуги, задължения от лихви по заеми, други кредитори. Други краткосрочни задължения включват задължения към лихви по заеми, други дебитори и кредитори.

Към края на текущата година Дружеството е покрило задълженията си по просрочен и изискуем паричен заем към финансова институция към 31.12.2016год.

**17. ПРИХОДИ**

	<u>31.12.2017</u> BGN'000	<u>31.12.2016</u> BGN'000
Приходи от продажба на услуги	70	72
Други приходи	7973	3939
<b>Общо</b>	<u><b>8043</b></u>	<u><b>4011</b></u>

Предоставените услуги са свързани с автосервизна дейност и ГТП, металообработка, включително лазерно рязане и гравирание, стругарски и шлосерски услуги.

ДРУГИ ДОХОДИ/(ЗАГУБИ) ОТ ДЕЙНОСТТА

	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приходи от наеми	233	239
Префактурирани суми	58	73
Приходи от продажба на материали	-	1
Приходи от продажба на нетекущи материални активи	7668	3214
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	11
Приходи от отписани задължения	10	401
Други приходи	4	-
<b>Общо</b>	<b>7973</b>	<b>3939</b>

**18. РАЗХОДИ**

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Разходи за материали	167	225
Разходи за външни услуги	519	129
Разходи за заплати	133	133
Разходи за социални осигуровки	31	32
Други разходи за дейността	2912	3209
Разходи за амортизация	16	22
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	-	933
Балансова стойност на продадените активи	3903	3491
<b>Общо</b>	<b>7681</b>	<b>8174</b>

18.1. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ

	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>
Разходи за гориво и електроенергия	91
Разходи за спомагателни материали	-
Разходи за канцеларски материали и консумативи	2
Разходи за резервни части	13
Разходи за вода	10
Разходи за други материали /столово хранене и други/	51
<b>Общо</b>	<b>167</b>

**18.2. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN '000</b>
Разходи за комуникации и техническа поддръжка	11
Разходи за софтуерни и хардуерни услуги	9
Разходи за граждански договори	49
Разходи за маркетинг и реклама	1
Разходи за консултантски услуги	47
<i>в т.ч. одиторски услуги</i>	4
Такси – вписвания, съдебни, нотариални и др.п.	82
Разходи за застраховки	1
Разходи за комисионни	150
Разходи за охрана и трудова медицина	2
Разноски по изпълнителни дела	137
Други	26
<b>Общо</b>	<b>519</b>

**18.3. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN '000</b>
Разходи за заплати на персонала	118
Разходи за доходи на ключовия управленски персонал	12
Начисления за неизползвани компенсируеми отпуски	3
Разходи за осигуровки по трудови договори	25
Разходи за осигуровки на ключовия управленски персонал	3
Разходи за осигуровки по граждански договори	2
<b>Общо</b>	<b>164</b>

**18.4. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ**

	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN '000</b>
Отписани несъбираеми вземания	2368
- <i>в т.ч. с изтекла давност</i>	2368
Разходи за местни данъци и такси	172
Преценка на инвестиционни имоти	-
Брак	-
Командировки	-
Глоби и неустойки	365
Други	7
<b>Общо</b>	<b>2912</b>

**19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ**

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	BGN'000	BGN'000
Приходи от операции с финансови активи и инструменти	0	0
Разходи по операции с финансови активи и инструменти	<u>0</u>	<u>0</u>
Приходи от лихви	0	73
Разходи по лихви	<u>(157)</u>	<u>(143)</u>
	<b>(157)</b>	<b>(70)</b>
Приходи от дивиденди	0	0
Други приходи/разходи	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
<b>Общо</b>	<b><u>(158)</u></b>	<b><u>(71)</u></b>

**20. СВЪРЗАНИ ЛИЦА****ВЗЕМАНИЯ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ****Дългосрочни задължения към свързани предприятия – бележка 15**

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	BGN'000	BGN'000
Популярна каса 95 АД	25	25
Орфей Клуб Уелнес АД	59	84
Етик Финанс АД	<u>11</u>	<u>-</u>
<b>Общо</b>	<b><u>95</u></b>	<b><u>109</u></b>

**Краткосрочни задължения към свързани предприятия – бележка 16**

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	BGN'000	BGN'000
<b>1.Задължения свързани лица по продажби и доставки</b>		
ИТ Академия АД	<u>2</u>	<u>-</u>
	<b><u>2</u></b>	<b><u>-</u></b>

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
<b>2. Други задължения свързани лица</b>		
Популярна каса 95 АД	5	4
Орфей Клуб Уелнес АД	1	1
Етик Финанс АД	214	332
Други	1	-
	<b>221</b>	<b>337</b>
<b>Общо</b>	<b>223</b>	<b>337</b>

През отчетният период няма сключени сделки между свързани лица, които да оказват съществено влияние върху финансовото състояние на дружеството.

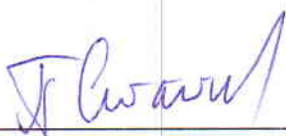
## 21. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на този доклад, които да променят финансовия отчет към 31.12.2017г.

## 22. ПОТВЪРЖДАВАНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети бяха потвърдени и одобрени от ръководството на дружеството, и подписани от негово име от:

14.03.2018 год.  
Град Пловдив

  
Петър Стайков

Изпълнителен директор



  
Неделчо Питропски

Изпълнителен Директор

Съставител:  
/Акаунт Финанс Консулт ООД – Мирослава Николова/