

# **ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД**

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР  
31 декември 2025г.**

	Пояснение	към 31.12.2025	към 31.12.2024
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	6	3679	4953
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	4584	4584
<b>Нетекущи активи</b>		<b>8263</b>	<b>9537</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	9	1714	27
Вземания от свързани лица	10	679	244
Търговски вземания	11	41	37
Предплатени разходи	12	3228	26
Пари и парични еквиваленти	13	479	68
Други текущи активи	14	3344	3545
<b>Текущи активи</b>		<b>9485</b>	<b>3947</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>17748</b>	<b>13484</b>

	Пояснение	към 31.12.2025	към 31.12.2024
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>Капитал и резерви, принадлежащи на собственици на групата</b>			
Акционерен капитал	15.1	88	88
Други резерви	15.2	3317	4369
Печалба / Загуба от минали периоди	15.3	7741	5774
Печалба / Загуба от текущия период	15.4	(311)	809
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>10835</b>	<b>11040</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения към свързани лица	16	-	-
Задължения по лизингови договори	17	15	25
Пасиви по отсрочени данъци	32.1	244	345
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>259</b>	<b>370</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения към свързани лица	16	3939	10
Търговски задължения	18	454	209
Получени аванси	19	60	1344
Задължения по лизингови договори	17	10	9
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	20	45	43
Други текущи пасиви	21	776	459
Приходи за бъдещи периоди	22	1370	-
<b>Текущи пасиви</b>		<b>6654</b>	<b>2074</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>6913</b>	<b>2444</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>17748</b>	<b>13484</b>

Самостоятелният финансов отчет е одобрен от Управителния съвет и подписан от името Трансстрой-Бургас АД на 18 март 2026 година от:

АНТОАНЕТА  
**Съставил:** BELCHEVA STOYKOVA  
 („РНМ“ ЕООД Антоанета Белчева Стойкова)  
 Digitally signed by ANTOANETA BELCHEVA STOYKOVA  
 Date: 2026.03.18 11:17:30 +02'00'

**Nikolay Milev**  
**Ръководител:** Nikolay Milev  
 (Николай Милев Милев)  
 Digitally signed by Nikolay Milev Milev  
 Date: 2026.03.18 11:20:11 +02'00'

**С одиторски доклад**  
 Златка Капинкова  
 Регистриран одитор, рег. номер 0756

Zlatka Todorova Kapinkova  
 Digitally signed by Zlatka Todorova Kapinkova  
 Date: 2026.03.18 12:03:41 +02'00'

Поясненията към самостоятелния финансов отчет с номера от 1 до 44 представляват неразделна част от него.

## САМОСТОЯТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

	Пояснени е	период, приключващ на 31 декември 2025	период, приключващ на 31 декември 2024
Приходи от договори с клиенти	23	448	6039
Други приходи	24	1657	18
Изменение в салдото на незавършено строителство	25	1688	(2770)
Балансова стойност на продадени стоки и материали	9	(1328)	(7)
Разходи за суровини и материали	26	(376)	(725)
Разходи за външни услуги	27	(1580)	(962)
Разходи за амортизации	6	(59)	(58)
Разходи за заплати и осигуровки	28	(579)	(525)
Други разходи	29	(94)	(17)
Финансови приходи	30	32	5
Финансови разходи	31	(25)	(90)
<b>Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане</b>		<b>(216)</b>	<b>908</b>
Разходи за данък върху дохода	32.2	(91)	(100)
Разход за отсрочен данък	32.2	(4)	1
<b>ПЕЧАЛБА / (ЗАГУБА) ЗА ГОДИНАТА</b>		<b>(311)</b>	<b>809</b>
<b>ОБЩА ВСЕОБХВАТНА ПЕЧАЛБА / (ЗАГУБА) ЗА ГОДИНАТА</b>		<b>(311)</b>	<b>809</b>
<b>Нетна печалба/ (загуба) на акция (в лева/акция):</b>	33	(3,53)	9,19
Основна нетна печалба / (загуба) на акция			

Самостоятелният финансов отчет е одобрен от Управителния съвет и подписан от името Трансстрой-Бургас АД на 18 март 2026 година от:

Съставил: ANTOANETA  
BELCHEVA STOYKOVA  
(„РНМ“ ЕООД Антоанета Белчева Стойкова)

Digitally signed by ANTOANETA  
BELCHEVA STOYKOVA  
Date: 2026.03.18 11:17:54 +02'00'

Nikolay  
Ръководител: Milev Milev  
(Николай Милев Милев)

Digitally signed by  
Nikolay Milev Milev  
Date: 2026.03.18  
11:20:48 +02'00'

С одиторски доклад  
Златка Капинкова  
Регистриран одитор, рег. номер 0756

Zlatka  
Todorova  
Kapinkova

Digitally signed by  
Zlatka Todorova  
Kapinkova  
Date: 2026.03.18  
12:04:12 +02'00'

Поясненията към самостоятелния финансов отчет с номера от 1 до 44 представляват неразделна част от него.

## САМОСТОЯТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	Акционерен капитал	Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	Други резерви	Печалба/ (Загуба) за годината	ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ
<b>Салдо на 1 януари 2024</b>	<b>88</b>	<b>(687)</b>	<b>4369</b>	<b>6461</b>	<b>10231</b>
<b>Промени в собствения капитал за 2024г.</b>					
Печалба / (загуба) за годината				809	809
Трансфер към натрупана загуба		6461		(6461)	
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>88</b>	<b>5774</b>	<b>4369</b>	<b>809</b>	<b>11040</b>
<b>Промени в собствения капитал към 31 декември 2025 г.</b>					
Печалба / (загуба) за годината				(311)	(311)
Трансфер към неразпределена печалба / (натрупана загуба)		809		(809)	
Трансфер на преоценъчен резерв на ИМС към неразпределена печалба		1052	(1052)		
Ефект от отсрочени данъци преоценъчен резерв		106			106
<b>Салдо към 31 декември 2025г.</b>	<b>88</b>	<b>7741</b>	<b>3317</b>	<b>(311)</b>	<b>10835</b>

Самостоятелният финансов отчет е одобрен от Управителния съвет и подписан от името Трансстрой-Бургас АД на 18 март 2026 година от:

АНТОАНЕТА  
Съставил: BELCHEVA STOYKOVA  
(„РНМ“ ЕООД Антоанета Белчева Стойкова)

Digitally signed by ANTOANETA  
BELCHEVA STOYKOVA  
Date: 2026.03.18 11:18:14 +02'00'

Nikolay  
Ръководител: Milev Milev  
(Николай Милев Милев)

Digitally signed by  
Nikolay Milev Milev  
Date: 2026.03.18  
11:21:10 +02'00'

С одиторски доклад  
Златка Капинкова  
Регистриран одитор, рег. номер 0756

Zlatka  
Todorova  
Kapinkova

Digitally signed by  
Zlatka Todorova  
Kapinkova  
Date: 2026.03.18  
12:04:38 +02'00'

## САМОСТОЯТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (по прекия метод)

	Пояснение	период, приключващ на 31 декември 2025	период, приключващ на 31 декември 2024
<b>Парични потоци от оперативни дейности</b>			
Постъпления от клиенти		8248	4341
Плащания на доставчици		(7029)	(2239)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(578)	(517)
Платени/възстановени данъци (без корпоративен данък)		(264)	(444)
Платени корпоративни данъци		(100)	(610)
Други постъпления/(плащания)		(154)	(323)
<i>Нетен поток, (използван в)/ от оперативна дейност</i>		<b>123</b>	<b>208</b>
<b>Парични потоци от инвестиционни дейности</b>			
Плащания за продажба/придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи		291	(16)
Предоставени заеми		(1261)	(440)
Възстановени предоставени заеми		800	146
<i>Нетен поток, от/ (използван в) инвестиционна дейност</i>		<b>(170)</b>	<b>(310)</b>
<b>Парични потоци от финансови дейности</b>			
Постъпления от заеми		533	400
Изплащане на заеми		(65)	(400)
Плащане по лизингови договори		(10)	(10)
<i>Нетен поток, от/ (използван във) финансови дейности</i>	35	<b>458</b>	<b>(10)</b>
<b>Нетно (намаляване)/нарастване на пари, парични еквиваленти</b>		<b>411</b>	<b>(112)</b>
Пари, парични еквиваленти и в началото на годината		68	180
<b>Пари, парични средства и в края на годината</b>	13	<b>479</b>	<b>68</b>

Самостоятелният финансов отчет е одобрен от Управителния съвет и подписан от името Трансстрой-Бургас АД на 18 март 2026 година от:

Съставил: ANTOANETA  
BELCHEVA STOYKOVA  
(„РНМ“ ЕООД Антоанета Белчева Стойкова)

Digitally signed by ANTOANETA  
BELCHEVA STOYKOVA  
Date: 2026.03.18 11:18:32

Nikolay  
Ръководител: Milev Milev  
(Николай Милев Милев)

Digitally signed by  
Nikolay Milev Milev  
Date: 2026.03.18 11:21:30  
+02'00'

С одиторски доклад  
Златка Капинкова  
Регистриран одитор, рег. номер 0756

Zlatka  
Todorova  
Kapinkova

Digitally signed by  
Zlatka Todorova  
Kapinkova  
Date: 2026.03.18  
12:05:04 +02'00'

## ПОЯСНЕНИЯ КЪМ САМОСТОЯТЕЛНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 1. Обща информация

“ТРАНССТРОЙ-БУРГАС” АД (наричано по-нататък още “дружеството”) е акционерно дружество, регистрирано в България с Фирмено дело №3249/18.07.1994год. на БОС. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. Бургас, ул. „Успенска“ № 8.

#### 1.1. Предмет на дейност

Основната дейност на дружеството е свързана със строителство на хидротехнически съоръжения, пристанищно, промишлено строителство, строителен инженеринг, както и ел. монтажни, водопроводни и канализационни мрежи, услуги с тежка и лека строителна механизация, автотранспорт, производство на бетон, стоманобетонни елементи, отдаване под наем на движимо и недвижимо имущество.

#### 1.2. Собственост и управление

Размерът на регистрирания акционерен капитал съгласно книга на акционерите, издадена от Централен депозитар към 31.12.2025 г. е 87 714 лева, разпределен в 87 714 броя поименни безналични акции, всяка с номинална стойност от 1 лев.

Собственост и управление:

Акционери	Брой акции	Относ. Дял в %
<b>Юридически лица</b>	<b>83 421</b>	<b>95,11</b>
• Транстрой холдинг АД	74 415	84,84
• Donlen S.A.	8 404	9,58
• Други юридически лица	602	0,69
<b>Физически лица</b>	<b>4 293</b>	<b>4,89</b>
<b>Общо акционерен капитал</b>	<b>87 714</b>	<b>100%</b>

Дружеството има двустепенна система на управление.

Управителният съвет се състои от трима члена:

Николай Милев Милев	Председател на Управителния съвет и Изпълнителен директор
Валентин Стойнев Борисов	Член на Управителния съвет
Гергана Господинова Николова	Член на Управителния съвет

Надзорният съвет се състои от трима члена:

Нина Добрева Мигарова	Член на Надзорния съвет
Милчо Стойков Киряков	Член на Надзорния съвет
Николай Ангелов Георгиев	Член на Надзорния съвет

Членовете на Надзорния съвет са преизбрани на ОСА от 14.6.2024 г.

В Дружеството функционира Одитният комитет, избран на Извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 25.07.2019 г. в състав:

Биляна Величкова Димитрова	Член на Одитен комитет
Петя Стоянова Цанева	Член на Одитен комитет
Силвия Петрова Никова	Член на Одитен комитет

Одитният комитет подпомага работата на Управителния съвет, има роля на Лица, натоварени с общо управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна среда, управлението на риска и системата на финансово отчитане на Дружеството.

Средносписъчен брой на персонала към 31.12.2025 г. е 12 души (2024: 12 души)

Дружеството е предприятие от група, като предприятието-майка е "ТРАНССТРОЙ ХОЛДИНГ" АД, което не е публично дружество, със седалище гр. Бургас, ул. „Успенска“ № 8, изготвя консолидиран финансов отчет, който се публикува в Търговския регистър.

Крайното предприятие-майка „ТС-Бургас“ ЕООД, което не е публично дружество, със седалища и адрес на управление гр. Бургас, ул. Успенска № 8, ет.2 изготвя консолидиран финансов отчет, който се публикува в Търговския регистър.

## **2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие**

### **2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС**

Самостоятелният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз. По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“. Към датата на одобрение на този отчет - консолидираният финансов отчет не е изготвен.

### **2.2. Прилагане принципа на действащо предприятие**

Самостоятелният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

#### ***Макроикономическа среда***

Днес компаниите и потребителите са изправени пред множество предизвикателства, свързани с настоящата макроикономическа и геополитическа среда. Информацията за продължаващи смущения в световните вериги за доставки и недостига на работна ръка продължават да са в дневния ред на много финансови ръководители.

Някои от предизвикателствата започнаха по време на пандемията Covid-19, която породила нови оперативни и финансови трудности, често със специфични последици за счетоводството и финансовата отчетност. В резултат на значителни смущения в глобалната верига на доставки и недостиг на работна ръка, предизвикани от пандемията и последващите геополитически събития, се увеличили разходите за материали, суровини и труд.

Дружеството е оповестило информация и в контекста на макроикономическата среда в приложение 39. *Рискове, свързани с финансовите инструменти.*

#### ***Конфликтът между Русия и Украйна***

През отчетния период последиците на конфликта между Русия и Украйна не са се отразили съществено на дейността на Дружеството. Трансстрой Бургас АД няма експозиции към контрагенти от засегнатите от санкциите държави.

Към датата на изготвяне на този самостоятелен финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обзримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обзримо бъдеще. Съответно то продължава да приема принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния самостоятелен финансов отчет.

### **3. Нови или изменени стандарти и разяснения**

#### **3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2025 г.**

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приет от ЕС.

#### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

### **4. Съществена информация за счетоводната политика**

#### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на самостоятелния финансов отчет, са представени по-долу.

Самостоятелният финансов отчет е изготвен на база принципа на начисляване и в съответствие с принципа на историческата цена. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

Самостоятелният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения самостоятелен финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

#### **4.2. Представяне на междинния самостоятелен финансов отчет**

Самостоятелният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В самостоятелния отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в самостоятелния финансов отчет или прекласифицира позиции в самостоятелния финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в самостоятелния отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

#### **4.3. Въпроси, свързани с климата**

Рисковете, предизвикани от климатичните промени, могат да имат бъдещи неблагоприятни последици за бизнес дейностите на Дружеството.

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2025 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Целта на Ръководството е да се повишава непрекъснато качеството на предлаганите дейности в областта на брегоукрепването, съобразявайки се с климатичните промени и предвиждайки негативните последици от настъпването им за в бъдеще. Дружеството е сертифицирано по стандарта EN ISO 14001: 2015 „Система за управление на околната среда“, с което декларира своята съпричастност за опазване на климата и околната среда. Пряко свързано с работата в областта на брегоукрепването е дружеството да следи за опазване на околната среда от емисии от вредни газове и прах според изискванията на Наредба №1 от 27.06.2005 г. за норми за допустими емисии. Дружеството използва единствено и само технически изправни транспортни средства за товарене и разтоварване на земни маси и материали, които отговарят на стандартите за отработени газове според европейските директиви. При изпълнение на обектите се извършват периодични замервания на нивото на прах във възложените за изпълнение обекти. Стриктно се следи за ограничаване на всички дейности в рамките на строителната площадка, без да се засягат съседни терени. Като професионалисти в сферата на брегоукрепването в договорите с контрагентите по действащите обекти са включени клаузи, при необходимост да се извършват и дейности по почистване на морското дъно от ненужни и отпадъчни материали посредством специализирана механизация и/или човешки ресурси.

Като собственик на пристанище за обществен транспорт с регионално значение - частна собственост, Дружеството ежегодно сключва договори с лицензирани контрагенти за твърди, битови и машинни корабни отпадъци (гарбич), както и по събирането, транспортирането, обезвреждането и оползотворяването на същите. Съгласно договор за наем за открити и закрити площи на територията пристанището и споразумения с лицензираните контрагенти за твърди, битови и машинни корабни отпадъци, разходите по събирането, транспортирането, обезвреждането и оползотворяването на същите се поемат от наемателя.

С цел запазване и предотвратяване на климатичните промени в глобален мащаб, дружеството постоянно подобрява процесите в своята работа, оказващи влияние върху околната среда.

#### 4.4. Сделки с чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

#### 4.5. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията и активите с право на ползване се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Дружеството няма възможност да отдели отдаваните под наем части от земи и сгради като инвестиционни имоти от общата част на тези активи.

Последващото оценяване на Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Някои от имотите, машините и съоръженията, са били преоценявани с инфлационни коефициенти, обявени от НСИ на България въз основа на действащото законодателство. В периода от 2001 г. до 2003 г., е извършена оценка на земя, при което е формиран преоценъчен резерв със стойност в размер на 3 698 хил. лв.. Дружеството е приело тази стойност за намерена. От преоценъчния резерв 145 хил. лв. са прехвърлени към неразпределена печалба през 2017 г. във връзка с извършен апорт на дворно място в новообразувано дъщерно дружество. От преоценъчния резерв 1052 хил. лв. са прехвърлени към неразпределена печалба през м. януари 2025 г. във връзка с продажба на недвижим имот. Към датата на този финансов отчет преоценъчния резерв е в размер на 2 501 хил. лв.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на лизингови договори, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Земи не се амортизират. Амортизацията на останалите имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- сгради	25-40 години;
- машини	10-15 години;
- транспортни средства	3-5 години;
- обзавеждане и оборудване	3-8 години.

Разходите за амортизация са включени в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация”.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 (седемстотин) лв.

#### **4.6. Нематериални активи**

Нематериалните активи включват софтуер, сертификат, лиценз. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 1-2 години
- други 2-4 години

Разходите за амортизация са включени в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизации“.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

#### **4.7. Лизинг**

##### **4.7.1 Дружеството като лизингополучател**

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване;
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора;
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

#### **Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия

договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране; или
- използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Опциите за удължаване и прекратяване, включени в наеми на имоти и оборудване в дружеството се използват за увеличаване на оперативната гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в операциите на дружеството.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения. Дружеството е лизингополучател по договор за финансов лизинг за автомобил, по който активът с право на ползване е включен в имоти, машини и съоръжения, а задължението в задължения по лизингови договори.

В отчета за финансовото състояние, няма признати други активи с право на ползване и задължения по лизингови договори.

Дружеството е лизингополучател по краткосрочен договор за наем на недвижим имот.

Дружеството е лизингополучател по 3 краткосрочни договора за ползване на офис техника.

#### **4.7.2 Дружеството като лизингодател**

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика,

възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на недвижими имоти (*вижте пояснение 23*). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активи, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

Дружеството няма сключени договори за финансов лизинг като лизингодател.

Дружеството като лизингодател представя в самостоятелния финансов отчет предоставени открити и закрити площи и офис помещения под наем на различни клиенти по сходни договори, на сходни цени и за сходни периоди. То отчита общо тези договори като портфейл.

#### **4.8. Обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.9. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В самостоятелния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност и се тестват за обезценка.

Дружеството признава приход от дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите самостоятелни финансови отчети, когато бъде установено правото да получи дивидента.

#### **4.10. Инвестиции в съвместни предприятия**

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Дружеството и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по себестойност.

#### **4.11. Финансови инструменти**

##### **4.11.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

#### **4.11.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.11.3. Последващо оценяване на финансови активи**

##### **Финансови активи по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и другите вземания.

##### **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

#### **4.11.4. Обезценка на финансовите активи**

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват търговски вземания, заеми, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

### **Търговски и други вземания, активи по договор**

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Дружеството обезценява с 25% стойностите, които са с изтекъл срок от една до две години, с 50% - стойностите, които са с изтекъл срок между две и четири години и напълно, 100% обезценява стойностите, които са с изтекъл срок повече от четири години.

<b>Просрочие</b>	<b>Очакван % на неизпълнение</b>
Без просрочие – до 1 година	0
Над 1 до 2 години	25
Между 2 и 4 години	50
Над 4 години	100

Всички други вземания на Дружеството, различни от търговски, се преглеждат относно настъпили събития на неизпълнение. Изчисленията за очакваната кредитна загуба се извършват чрез калкулации на дружеството, които включват:

- оценка на финансовия инструмент( дисконтирани парични потоци и др.)
- анализ и оценка на платежоспособността на дружествата – контрагенти;

Анализът и оценката на платежоспособността на контрагентите се базира върху модел на Алтман за оценка на риска от банкрут. Числовата стойност от модела на Алтман се транспонира до кредитен рейтинг на международни рейтингови агенции.

Кредитният рейтинг е съпоставен с международна статистика за вероятността за сбъждане на неблагоприятни събития и вероятността от формиране на кредитни загуби.

### **Значително увеличение на кредитния риск**

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

#### 4.11.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

#### 4.12. Материални запаси

Материалните запаси включват материали и незавършено строителство. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Като **материални запаси** се отчитат активи:

- държани за продажба в обичайния ход на стопанската дейност /стоки/;
- намиращи се в процес на изграждане за последваща продажба /незавършено строителство/;
- материални запаси, които се изразходват в производствения процес или при предоставяне на услуги;/материали, суровини/

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода „средно претеглена стойност“.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

**Незавършено строителство** /Себестойност на предоставените услуги по строителен инженеринг/ Дотолкова, доколкото при предоставянето на услуги по строителен инженеринг се ползват материални запаси, то те се включват в себестойността на услугите. Себестойността се състои главно от разходите за получените стоки и/или услуги от контрагенти свързани с основната дейност, както и от лицата изпълняващи надзорна дейност. Трудът и други разходи, свързани с продажбите и общия административен персонал, не се включват, а се признават за разходи в периода, в който са възникнали.

#### 4.13. Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват пари в брой, парични средства по банкови сметки. Паричните еквиваленти са краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

*За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:*

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС;

- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като “плащания към доставчици” към паричните потоци от инвестиционна дейност.

#### **4.14. Собствен капитал**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват:

- Общи резерви – образувани от разпределение на печалба съгласно изискванията на Търговския закон на Република България и Устава на дружеството.
- Допълнителни резерви – образувани по решение на Общото събрание на дружеството от разпределение на финансов резултат и ревалоризация на активи и пасиви /преизчисление за свръхинфлация / към 31.12.1997г.
- Резерв от последващи оценки на активи - формиран от извършвани оценки на земя в периода от 2001 г. до 2003 г. Дружеството е приело тази стойност за намерена.

Печалба/загуба от минали години включва натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Печалба/ загуба от текуща години включва печалби/ загуба от текущата година.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се признават, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### **4.15. Данъци върху дохода**

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 свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.16. Доходи на наети лица**

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.

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

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Средносписъчният персонал към 31.12.2025г. е 12 души, от които 6 работещи пенсионери. Дружеството е извършило оценка на пенсионните задължения към персонала в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа. Тъй като сумата е несъществена за целите на финансовия отчет като цяло и допълнително голямата несигурност при прогнозиране на текущото, нивото на бъдещите възнаграждения, смъртността и дисконтовия фактор, дружеството счита за достатъчни основания за неначисляването на посочените задължения.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

#### *Компенсации, базирани на акции*

Дружеството няма разработена база за компенсиране на персонала, при които предприятието получава услуги от наетите лица срещу инструменти на собствения си капитал.

#### *Планове за участие в печалбата и бонуси*

Дружеството няма разработен план за признаване пасив и разход за бонуси и участие в печалбата, който да се базира на формула, която взема предвид печалбата, падаща се на акционерите след съответни корекции.

### **4.17. Провизии, условни активи и условни пасиви**

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

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

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

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

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

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

#### **4.18. Признаване на приходи**

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с договори за извършване на услуги по строителен инженеринг, отдаване под наем на открити и закрити площи от недвижими имоти и офис помещения, лихви по предоставени заеми.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други текущи пасиви в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

При сключване на многокомпонентни сделки, обхващащи няколко продукти и услуги общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

През представените отчетни периоди Дружеството не е сключвало многокомпонентни сделки.

##### **4.18.1. Приходи, които се признават с течение на времето**

#### **Предоставяне на услуги за строителство**

Приходите по договори за строителство включват:

- първоначалната сума на прихода, договорена в договора;
- изменения в строителните работи, изплащането на искове и материални стимули до степента, в която е вероятно те да доведат до реализиране на приходи и същите могат да бъдат надеждно оценени.

Приходите по договор за строителство се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възнаграждение. Оценката на приходите по договора се влияе от множество несигурности, които зависят от резултатите от бъдещи събития. Често приблизителните оценки трябва да бъдат преразглеждани вследствие на възникването на събитията и разрешаването на несигурностите. Следователно, сумата на приходите по договора може да се увеличава или намалява през различните периоди.

Услугите за строителство, предоставяни от Дружеството, включват извършване на строителен инженеринг.

Дружеството е обвързано с дългосрочни договори за предоставяне на услуги по строителен инженеринг по два договора. Спецификата на предоставените услуги по строителен инженеринг предполага издаване и съответно приемане на съответния обект след издаване на Разрешение за

ползване. Сумата на продажната цена съгласно договора за предоставяне на услуги се разсрочва и се признава като приход за периода, в който услугата е завършена и е приета окончателно. Окончателното предаване и приемане на обекта е моментът на издаване на Разрешение за ползване. Този отсрочен приход се включва в отчета за финансовото състояние на ред „Приходи за бъдещи периоди“.

Приходите от услугите по обектите се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база удовлетворяване на задължението за изпълнение по договора след подписване на Акт образец 16 и издаване на Разрешение за ползване.

Моментът на удовлетворяване на задължението за изпълнение по договор с клиенти се установява чрез метод за измерване на напредък към пълно удовлетворяване на задължението за изпълнение. Този метод отчита вложените ресурси.

#### **Приходи от услуги /наем/**

Приход се признава на основание на договорените месечни/тримесечни наемни вноски за предоставените под наем открити и закрити площи и офис помещения.

Постъпленията се оценяват по сумата на получените или дължими приходи и се признават на линейна база.

### **4.18.2. Приходи, които се признават към определен момент**

#### **Продажба на стоки**

Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

През представените отчетни периоди няма продажба на стоки.

#### **Други приходи**

Този раздел включва всички приходи не генерирани от обичайната дейност на дружеството – продажби на материали, имоти, машини, съоръжения и други. Постъпленията се оценяват по сумата на получените или дължими приходи.

### **4.18.3. Приходи от лихви и дивиденди**

Приход от лихви се признава на времева пропорционална база като се използва метода на ефективната лихва.

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

### **4.19. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им, като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

#### *Разходи, свързани с основната дейност – строителен инженеринг*

Разходите, свързани с основната дейност, а именно по договори за строителен инженеринг включват:

- разходи, които са пряко свързани с конкретния договор:
  - разходи за труд на обекта, включително надзор на обекта;
  - разходи за материали, използвани при строителството;
  - амортизация на машините, оборудването и съоръженията, използвани по договора;
  - разходи за придвижването на машините, оборудването, съоръженията и материалите до и от площадката на изпълнението на договора;
  - разходи за наемане на машини, оборудване и съоръжения;
  - разходи за проектиране и техническа помощ, които пряко са свързани с договора;

- приблизителни разходи за работи по извършването на корекции и работи по гаранционната поддръжка, включително и очакваните гаранционни разходи;
- искове от трети страни.

Тези разходи могат да бъдат намалени с евентуални случайни приходи, които не са включени в приходите по договора, например, приходи от продажбата на излишни материали и продажбата на машините, оборудването и съоръженията в края на договора.

➤ разходи, които се отнасят към дейността по договорите за сроителен инженеринг като цяло и могат да бъдат разпределени към договора:

- застраховки;
- разходи за проектиране и техническа помощ, които не са пряко свързани с конкретен договор;
- общи разходи по строителството.

Разходите по договорите за строителен инженеринг включват разходи, които се отнасят към дадения договор за периода от датата на възлагането до окончателното му изпълнение (издаване на Разрешение за ползване). Разходите обаче, които се отнасят пряко към даден договор и които са понесени във връзка със сключването на договора, също се включват като част от разходите по него, ако могат да бъдат определени поотделно и надеждно оценени и е вероятно, че договорът ще бъде сключен. Когато разходите, направени по сключването на договора, се признават за разход за периода, през който са направени, те не се включват в разходите по договора, когато договорът е сключен през следващ период.

Следните *оперативни разходи* винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

*Разходи за гаранции* се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

#### **4.20. Разходи за лихви**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

#### **4.21. 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. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в *пояснение 4.21*.

##### **4.21.1. Приходи от договори за строителство**

Етапът на завършеност на всеки договор за строителство се оценява от ръководството като се взема предвид цялата налична информация към края на отчетния период. В този процес ръководството упражнява значима преценка по отношение на ключови събития, фактически извършена работа и приблизителна оценка на разходите за завършване на проекта. Допълнителна информация за счетоводната политика на Дружеството по отношение на договори за строителство е предоставена в *пояснение 4.17.1*.

##### **4.21.2. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми приходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ръководството прилага консервативен подход при прогнозиране. 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.

#### **4.21.3. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност**

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

#### **4.21.4. Срок на лизингови договори**

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

За лизинг на открити и закрити складови площи и офис помещения обикновено следните фактори са най-подходящи:

- значителни санкции за прекратяване (или за неудължаване), обикновено дружеството е сигурно, че ще удължи (или няма да прекрати).
- Ако се очаква подобрения на лизинговите права да имат значителна остатъчна стойност, обикновено дружеството с разумна сигурност ще удължи срока на договора (или няма да прекрати прекрати).
- В други случаи Дружеството преразглежда и други фактори, включително историческата продължителност на лизинга и разходите и измененията в бизнеса, необходими за замяна на лизинговия актив.

Опции за удължаване на договорите за се анализират за всеки договор. Срокът на лизинга се преоценява, ако опцията действително се упражнява (или не се упражнява) или Дружеството се задължава да я упражни (или не упражни). Оценката на разумната сигурност се преразглежда само ако настъпи значимо събитие или значителна промяна в обстоятелствата, която засяга тази оценка и това е под контрола на лизингополучателя.

През представените отчетни периоди, като лизингополучател дружеството е страна по краткосрочен договор и договори с ниска стойност и по договор за нает автомобил.

### **4.22. 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.

При изготвянето на представения самостоятелен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет за предходния период.

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.

#### **4.22.1. Обезценка на нефинансови активи**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. 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.

#### **4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи**

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

Към 31 декември 2025г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в *пояснения 6 и 7*. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

#### **4.22.3. Признание на очаквани приходи от договори за строителство**

Тъй като приходите от договорите за строителство се признават с течение на времето, стойността на признатите приходи през отчетния период зависи от степента, до която е удовлетворено задължението за изпълнение. Признаването на приходи по договори за строителство също така изисква значителна преценка относно всички извършени разходи, изпълнените ангажименти по конкретния договор и договаряне с възложителя на срок, в които обекта ще бъде приет и предаден окончателно по надлежния ред с издаване на разрешение за ползване.

#### **4.22.4. Материални запаси**

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка.

#### **Незавършено строителство**

Извършените разходи за незавършено строителство през представените периоди са направени във връзка с възлагане на доставката на определени видове строителни и други материали за съответния обект и извършване на услуга със строителна механизация и друга техника, необходима за изпълнение на одобрения работен проект и строителни книжа, в т.ч. и одобрени КСС и предложени ориентировъчни количества и единични цени.

При изпълнение на конкретни видове СМР за съответния обект се използва услуга със строителна механизация, машини, консумативи, разходи за гориво, транспорт и персонал на доставчика, който е дружество с доказани възможности да извърши изискваната услуга.

В рамките на обема на доставки от видове строителни и други материали и извършване на услуга с механизация, след изпълнението на конкретни видове СМР за съответния обект се приемат, отчитат и актуват изпълнените видове и количества СМР и съответно използваната механизация и доставените и вложени материали по предложените и приети цени.

Предвид обстоятелството, че всеки конкретен обект се счита за завършен и се въвежда в експлоатация с издаване на Разрешение за ползване, то през времетраенето на строителството и с оглед регулярното финансиране и изпълнение на проектните видове СМР се съставят актове и протоколи по време на строителството и се отчитат и приемат определени видове и количества СМР, които предполагат незавършването на конкретния обект като цяло, но съевременно финансиране на изпълнените и приети видове и количества СМР, в т.ч. услуга със строителна и друга механизация и доставка на материали. Такива отчети се извършват от Строителя към Възложителя за разплащане на извършените и приети СМР, както и съответно се отчитат и разплащат от Строителя свързаните с това разходи от доставчиците на услуги и материали.

#### **4.22.5. Измерване на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби за търговски вземания се определят на база опростен подход, а на вземанията, различни от търговски вземания чрез калкулации на дружеството, които включват:

- оценка на финансовия инструмент( дисконтирани парични потоци и др.)
- анализ и оценка на платежоспособността на дружествата – контрагенти;

Анализът и оценката на платежоспособността на контрагентите се базира върху модел на Алтман за оценка на риска от банкрут, като числовата стойност от модела на Алтман се транспонира до кредитен рейтинг на международни рейтингови агенции. Кредитният рейтинг се съпоставя с международна статистика за вероятността за сбъждане на неблагоприятни събития и вероятността от формиране на кредитни загуби.

#### **4.22.6. Задължения за изплащане на дефинирани доходи**

Ръководството оценява веднъж годишно задължението за изплащане на дефинирани доходи. Действителната стойност на задължението може да се различава от предварителната оценка поради нейната несигурност. Дружеството самостоятелно извършва оценка на пенсионните задължения към персонала в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираны плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа. Тъй като сумата е несъщественa за целите на финансовия отчет като цяло и допълнително голямата несигурност при прогнозиране на текуеществото, нивото на бъдещите възнаграждения, смъртността и дисконтовия фактор, дружеството счита за достатъчни основания за неначисляването на посочените задължения.

#### **4.22.7. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котираны цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден 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 (вж. *пояснение 40*).

#### **4.22.8. Лизингови договори – определяне на подходящия дисконтов процент за оценка на лизинговите задължения**

Когато Дружеството не може лесно да определи лихвения процент, включен в лизинга, използва своя диференциален лихвен процент (IBR) за определяне на стойността на лизинговите задължения. IBR е лихвеният процент, който Дружеството би трябвало да плати, за да вземе заем за подобен срок и с подобна гаранция, за да получи средствата, необходими за придобиването на актив с подобна стойност и характеристики на актива с право на ползване, в подобна икономическа среда. Следователно IBR отразява това, което Дружеството „би трябвало да плати“, което изисква оценка, когато няма налични наблюдаеми лихвени проценти или когато те трябва да бъдат коригирани, за да отразят срокът и условията на лизинга. Дружеството при необходимост оценява IBR, като използва налични данни (като пазарни лихвени проценти), когато са налични, и се изисква да направи определени специфични за предприятието оценки (като например кредитен рейтинг на дружество).

#### **4.22.9. Приходи за бъдещи периоди**

Стойността на отсрочените приходи от услуги по строителен инженеринг се установява от ръководството след преглед на действително извършените услуги и подробно разглеждане на отделните видове сключени договори за услуги. Въпреки това действителните резултати могат да се различават вследствие на неочаквани промени в установения вид на извършените услуги.

#### **4.22.10. Несигурност при определяне за задълженията на Дружеството за корпоративен данък и несигурни условни данъчни пасиви**

Ръководството на дружеството е направило оценка дали е вероятно данъчният орган да приеме несигурно данъчно третиране. В своята дейност дружеството се е съобразило с данъчната практика и вероятното данъчно третиране, и следователно облагаемата печалба (данъчна загуба), данъчните основи, неизползваните данъчни загуби, неизползваните данъчни кредити и данъчната ставка, съответстват на използваното и очаквано третиране, което ще бъде използвано при деклариране на данъците върху доходите.

## **5. Отчитане на грешки**

Грешки по смисъла на МСС8 могат да възникнат във връзка с признаването, оценяването, представянето или оповестяването на компоненти от финансовите отчети. Потенциалните грешки за текущия период, открити в същия, се коригират преди финансовите отчети да се одобряват за

публикуване. Въпреки това, грешки понякога се откриват в последващ период и тези грешки от предходни периоди се коригират.

Дружеството коригира със задна дата съществените грешки от предходни периоди в първия финансов отчет, одобрен за публикуване след като са открити чрез:

**преизчисляване на сравнителните суми за представения предходен период, в които е възникнала грешка;**

**в случай, че грешката е възникнала преди най-ранно представения предходен период, преизчисляване на началното салдо на активите, пасивите и капитала за този период.**

Грешка от предходен период се коригира посредством преизчисляване със задна дата, освен ако е практически неприложимо да се определи някой от специфичните ефекти за периода или кумулативния ефект от тази грешка.

## 6. Имоти, машини и съоръжения

	Земии сгради	Транспор тни средства	Съоръж ения	други	ОБЩО
<b>Към 1 януари 2024:</b>					
Брутна балансова стойност	5266	280	763	183	6492
Натрупана амортизация	(482)	(128)	(707)	(179)	(1496)
<b>Нетна балансова стойност</b>	<b>4784</b>	<b>152</b>	<b>56</b>	<b>4</b>	<b>4996</b>
<b>За годината, завършваща на 31 декември 2024:</b>					
Начална нетна балансова стойност	4784	152	56	4	4996
Придобивания				18	18
Освобождения			(2)	(1)	(3)
Разходи за амортизация	(6)	(40)	(8)	(4)	(58)
<b>Крайна нетна балансова стойност</b>	<b>4778</b>	<b>112</b>	<b>46</b>	<b>17</b>	<b>4953</b>
<b>Към 31 декември 2024:</b>					
Брутна балансова стойност	5266	280	754	186	6486
Натрупана амортизация	(488)	(168)	(708)	(169)	(1533)
<b>Нетна балансова стойност</b>	<b>4778</b>	<b>112</b>	<b>46</b>	<b>17</b>	<b>4953</b>
<b>За периода, завършващ на 31 декември 2025:</b>					
Начална нетна балансова стойност	4778	112	46	17	4953
Придобивания	39		37	2	78
Освобождения	(1287)	1	(7)		(1293)
Разходи за амортизация	(8)	(40)	(8)	(3)	(59)
<b>Крайна нетна балансова стойност</b>	<b>3522</b>	<b>73</b>	<b>68</b>	<b>16</b>	<b>3679</b>
<b>Към 31 декември 2025:</b>					
Брутна балансова стойност	3988	280	745	160	5173
Натрупана амортизация	(466)	(207)	(677)	(144)	(1494)
<b>Нетна балансова стойност</b>	<b>3522</b>	<b>73</b>	<b>68</b>	<b>16</b>	<b>3679</b>

През 2025г. дружеството има подобрения на имоти и придобити машини и съоръжения на стойност на стойност 78 хил. лв., и отписани - на стойност 1 391 хил. лв. През отчетният период дружеството е продало собствен недвижим имот и съоръжения към него с балансова стойност 1 293 хил. лв. на несвързано лице. Продажбата е представена в Самостоятелния отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход разгърнато.

Дружеството няма възможност да отдели отдаваните под наем части от земи и сгради като инвестиционни имоти от общата част на тези активи.

Извършена е годишна инвентаризация на Имоти, машини и съоръжения. Не са установени липси и излишъци.

Към 31 декември 2025 година е извършен преглед на значими имоти, машини и съоръжения с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между балансовата стойност на активите и техните възстановими стойности.

Дружеството няма временно неизползвани активи и на активи, извадени от употреба.

Отчетната стойност на напълно амортизирани имоти, машини и съоръжения, използвани в дейността на дружеството е:

	31 декември 2025	31 декември 2024
<b>Отчетна стойност</b>	<b>1270</b>	<b>1358</b>

В дейността си дружеството ползва наети чужди активи по договори за оперативен лизинг. За повече информация вж. *пояснение 17*.

Към 31.12.2025 г. няма учредени тежести върху Имоти, машини и съоръжения на Дружеството.

Дружеството няма съществени договорни задължения за придобиване на дълготрайни материални активи към 31 декември 2025г.

**Активи с право на ползване** включени в позиция Транспортни средства могат да се представят по следния начин:

Транспортни средства	31 декември 2025	31 декември 2024
Брутна балансова стойност	159	159
Натрупана амортизация	86	47
<b>Нетна балансова стойност</b>	<b>73</b>	<b>112</b>

Дружеството има сключен договор за едно транспортно средство по неотменим договор за финансов лизинг. Лизинговият срок е 4 години и е с опция за прехвърляне на собствеността върху актива.

Задълженията за лизинг, съответстващи на активите с право на ползване, са представени в *пояснение 17* „Задължения по лизингови договори“.

## 7. Нематериални активи

	Програмни продукти	Сертификати	други	ОБЩО
<b>Към 1 януари 2024:</b>				
Брутна балансова стойност	11	6	10	27
Натрупана амортизация и обезценка	(11)	(6)	(10)	(27)
<b>Нетна балансова стойност</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Към 31 декември 2024:</b>				
Брутна балансова стойност	11	6	10	27
Натрупана амортизация и обезценка	(11)	(6)	(10)	(27)
<b>Нетна балансова стойност</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Към 31 декември 2025:</b>				
Стойност или преоценена стойност	11	6	10	27
Натрупана амортизация и обезценка	(11)	(6)	(10)	(27)
<b>Нетна балансова стойност</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Върху нематериалните активи на Дружеството няма вписани тежести.

Отчетната стойност на напълно амортизирани нематериални активи, използвани в дейността на дружеството е:

	31 декември 2025	31 декември 2024
<b>Отчетна стойност</b>	<b>27</b>	<b>27</b>

През 2025г. и 2024г. дружеството не е правило разходи за научноизследователска и развойна дейност.

## 8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Инвестициите в дъщерни предприятия са в размер на 4 584 хил. лв.(2024: 4 584 хил. лв.)

Вид инвестиция	Описание (име)	година на придобива	% участие в	Причина за липса/наличие	Стойност (хил.лв.)
-------------------	----------------	------------------------	----------------	-----------------------------	-----------------------

		не	капитала	на контрол	
Дъщерно предприятие	ЕАД				
	ТСИнвест Бургас	12.07.2017г.	100	Учредителен акт	4577
Дъщерно предприятие	ЕООД				
	Трансстрой ойл пайплайн	07.03.2003г.	100	Учредителен акт	3
Дъщерно предприятие	ЕООД				
	Трансстрой консулт	13.11.2003г.	100	Учредителен акт	4
<b>Общо</b>	-	-	-	-	4584

Към 31 декември 2025 година е извършен преглед на инвестициите на дружеството с цел проверка за наличие на данни за обезценка. Не са установени индикации за обезценка.

Върху акциите на Дружеството в дъщерни предприятия няма вписани тежести.

През отчетния период дружеството не е извършило продажба и покупка на инвестиции в дъщерни предприятия.

## 9. Материални запаси

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Суровини и материали	12	13
Незавършено строителство	1702	14
<b>Общо</b>	<b>1714</b>	<b>27</b>

### 9.1. Незавършеното строителство включва следните обекти:

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Обект - Брегоукрепване в района на крайбрежна плажна ивица на гр. Ахтопол, община Царево	1 006	14
Обект – Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас	696	-
<b>Общо</b>	<b>1702</b>	<b>14</b>

След проведена и спечелена обществена поръчка в края на 2023 г., през 2024 г. Дружеството е сключило договор за Брегоукрепване в района на крайбрежна плажна ивица на гр. Ахтопол, Община Царево. Като незавършеното строителство по обекта са отчетени разходи за участие в обществената поръчка, геодезически услуги, строителни материали, услуга с механизация и доставка на материали, водолазни услуги, охрана и други разходи, които са в размер на 1 006 хил. лв.(2024: 14 хил. лв.). По същия обект, във връзка със спецификата на предоставяната услуга строителен инженеринг брегоукрепване са признати приходи за бъдещи периоди в размер на 1 370 хил. лв.(пояснение 22).

След проведена и спечелена обществена поръчка в края 2024 г., през м. април 2025 г. ТРЕС Д33Д (Гражданско дружество/Обединение) е сключило договор за Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас, Община Бургас. Трансстрой Бургас АД е съдружник в ТРЕС Д33Д с 45% от дялове на Обединението, определени съобразно участието в общата дейност на Обединението. Като незавършеното строителство по обекта са отчетени разходи за материали, услуги механизация, водолазни услуги, разходи за банкови гаранции за добро изпълнение и авансово плащане и други, които са в размер на 696 хил. лв.

Обектите с незавършено строителство са по договори за предоставяне на услуги по строителен инженеринг по посочените обекти.

Резултатите от дейностите по обекти, завършените през предходния отчетен период, предадени и въведени в експлоатация, с издадено Разрешение за ползване, обект „Брегоукрепване в северната част на гр. Китен“ – втори етап и обект “Авариен основен ремонт на главен канализационен колектор гр.Обзор“., са признати в самостоятелния финансов отчет за предходната 2024г.

Извършена е годишна инвентаризация на Материалните запаси. Не са установени липси и излишъци.

Към 31 декември 2025 година е извършен преглед на значими материални запаси с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между балансовата стойност на материалните запаси и тяхната нетна реализируема стойност.

През 2025г. Дружеството е реализирало продажба на Материалните запаси в размер на 35 хил.лв. (2024г. – 3 хил.лв.)

Няма вписани тежести върху материалните запаси.

## 10. Вземания от свързани лица

Вземанията от свързани лица включват вземания от търговски сделки и вземания по договори за заем ведно с начислените лихви.

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Търговски вземания от свързани лица по търговски сделки	245	181
Вземания от свързани лица по предоставени заеми, брутна сума преди обезценка	471	141
Обезценка на вземания от свързани лица по предоставени заеми	(13)	(64)
Обезценка на вземания от свързани лица по търговски сделки	(24)	(14)
Вземания от свързани лица след обезценка	<b>679</b>	<b>244</b>

Вземанията от свързани лица по предоставени заеми към 31 декември 2025 г.(брутна стойност преди обезценка) са представени, както следва:

Име на дружеството	Стойност в хил.лв.
ТСИнвест Бургас ЕАД	187
Вили Вист ЕАД	12
Пристанище Трансстрой-Бургас АД	238
Трансстрой холдинг АД	24
ТС Бургас ЕООД	9
ТРЕС ДЗЗД	1
<b>Общо</b>	<b>471</b>

Вземанията от свързани лица(брутна стойност преди обезценка) по предоставени заеми в размер на 471 хил. лв.(2024: 141 хил. лв.) са без получени обезпечения и се представят по следния начин:

ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД  
Самостоятелен финансов отчет  
към 31 декември 2025 г.

Заемополучател: Предприятие - майка												
Заемополучател	Договоре на сума /хил.лв/	Цел на кредита	дата на сключване	краен срок за погасяване	лихвен %	Салдо към 31.12.2024г.			Салдо към 31.12.2025г.			
						главница	лихви	общо	главница	лихви	общо	
						ТС Бургас ЕООД, ЕИК 203464634	5	оборотни средства	29.03.2019	31.12.2021	6.5	5
	3	оборотни средства	06.08.2021	31.07.2022	6.5	3	1	4	3	1	4	
	13	оборотни средства	03.02.2025	31.12.2025	6.5	0	0	0	3		3	
Трансстрой холдинг АД, ЕИК 102664474	20	оборотни средства	30.06.2025	31.12.2025	6.5	0	0	0	20	1	21	
Заемополучател: Дъщерно предприятие												
Заемополучател	Договоре на сума /хил.лв/	Цел на кредита	дата на сключване	краен срок за погасяване	лихвен %	Салдо към 31.12.2024г.			Салдо към 31.12.2025г.			
						главница	лихви	общо	главница	лихви	общо	
						ТСИнвест Бургас ЕАД, ЕИК 204672652	180	оборотни средства	29.05.2025	31.12.2025	7	0
Заемополучател: Друго свързано предприятие под общ контрол												
Заемополучател	Договоре на сума /хил.лв/	Цел на кредита	дата на сключване	краен срок за погасяване	лихвен %	Салдо към 31.12.2024г.			Салдо към 31.12.2025г.			
						главница	лихви	общо	главница	лихви	общо	
						Пристанище Трансстрой Бургас ЕООД, ЕИК 203408468	135	оборотни средства	11.08.2021	10.02.2022	6.5	0
	10	оборотни средства	05.05.2022	31.12.2022	6.5	0	2	2	0	2	2	
	420	оборотни средства	01.07.2025	31.12.2025	6.5	0	0	0	20	1	21	
	200	оборотни средства	02.07.2025	31.12.2025	6.5	0	0	0	200	14	214	
Вили Вист ЕАД, ЕИК 202806241	1166	оборотни средства	19.11.2018	31.05.2022	6.5	0	128	128	0	12	12	
ТРЕС ДЗЗД, ЕИК 181318862	1	оборотни средства	29.09.2025	31.12.2025	6.5	0	0	0	1	0	1	

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземания по заеми и търговски вземания от свързани лица може да бъде представено по следния начин:

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Салдо към 1 януари	78	67
Начислена обезценка по търговски сделки	16	11
Отписана обезценка по заеми и търговски сделки	(57)	-
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>37</b>	<b>78</b>

Очакваните кредитни загуби са признати в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

С цел финансово обезпечение на банкови гаранции е учреден особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания на Трансстрой-Бургас АД, в качеството му на съдружник в ДЗЗД ТРЕС, за полагащия му се дял от получените плащания по Договор от 2025 г. с предмет "Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас", сключен между Държавно предприятие "Пристанищна инфраструктура" и ДЗЗД Трес.

## 11. Търговски вземания

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	45	42
Обезценка на търговски вземания	(4)	(5)
Търговски вземания след обезценка	<b>41</b>	<b>37</b>

Към 31 декември 2025 г. няма търговски вземания, които са просрочени, но не са обезценени.

Възрастовият анализ на търговските вземания(брутна сума преди обезценка) е следния:

Период на възникване	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
до 1 година	33	32
от 2 до 3 години	7	4
над 4 години	5	6
<b>Общо</b>	<b>45</b>	<b>42</b>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Към 31 декември 2025 г. търговски вземания, без свързани лица с брутна стойност 2 хил. лева (2024г. – 3 хил. лева), и вземания по търговски сделки със свързани лица с брутна стойност за 16 хил. лева са обезценени. Сумата на очакваните кредитни загуби към 31 декември 2025 г. е 41 хил. лева (2024г. – 83 хил. лева). Индивидуално обезценените вземания основно са свързани с търговци, които са имали финансови затруднения. Преценено е, че част от вземанията се очаква да се възстановят.

Очакваните кредитни загуби са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания от несвързани лица може да бъде представено по следния начин:

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Салдо към 1 януари	5	5
Отписани суми (несъбираеми)	(3)	(3)
Начислени през периода	2	3
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

Начинът на изчисление на очакваната кредитна загуба на други текущи активи е оповестен в *пояснение 4.11.4*

Анализ на търговските вземания е представен в *пояснение 38 и 39*.

Търговските вземания не са предоставяни като обезпечения, с изключение на

## 12. Предплатени разходи

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Други предплатени разходи	3123	12
Платени разходи за застраховки, отнасящи се следващия отчетен период	105	14
<b>Общо</b>	<b>3228</b>	<b>26</b>

Предплатените разходи, включват платените от Дружеството аванси към контрагенти, свързани пряко с доставките на стоки и услуги свързани с основната дейност на Дружеството по договорите за строителен инженеринг в размер на 3 123 хил. лв., както и платените застраховки, отнасящи се за следващия отчетен период в размер на 105 хил. лв.

### 13. Пари и парични еквиваленти

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Пари в брой	9	38
Пари в банки	470	30
<b>Общо</b>	<b>479</b>	<b>68</b>

Към 31.12.2025г. няма блокирани банковите сметки на Дружеството, с изключение на финансово обезпечение чрез учредяване на залог, по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение(ЗДФО) в размер до 5 587 700 лв., върху паричните средства по разплащателни сметки, открити в банка, предоставила банкови гаранции за авансово плащане и добро изпълнение на Договор от 2025 с предмет „Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас“, сключен между Държавно предприятие "Пристанищна инфраструктура" и ДЗЗД Трес, обединение, в което Трансстрой-Бургас АД е съдружник.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху пари и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

### 14. Други текущи активи

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Данъци за възстановяване /ЗДДС/	18	-
Вземания по предоставени заеми и цесия, вкл.начислени лихви	3326	3545
<b>Общо</b>	<b>3344</b>	<b>3545</b>

Предоставени заеми и цесия в размер на 3 326 хил. лв.(2024: 3 545 хил. лв.) включват:

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Търговски заеми и лихви по заеми /несвързани лица/	63	297
Други вземания и цесия	3263	3248
<b>Общо</b>	<b>3326</b>	<b>3545</b>

Други вземания и цесия в размер на 3 263 хил. лв.(2024: 3 248 хил. лв.) включват вземане за консумативи по договори за наем и други вземания с несвързани лица в размер на 16 хил. лв. и вземане съгласно договор за цесия от предходна година (30.10.2020 г.) в размер на 3 247 хил. лв. от Строй Инвест ЕООД. Срокът за получаване на вземанията е не е по-дълъг от 1 г. Вземанията по договор за предоставен заем и по договора за цесия не са обезпечени.

Заемополучател: Несвързано лице											
Заемополучател	Договоре на сума /хил.лв/	Цел на кредита	дата на сключване	краен срок за погасяване	лихвен %	Салдо към 31.12.2024г.			Салдо към 31.12.2025г.		
						главница	лихви	общо	главница	лихви	общо
Строй Инвест ЕООД, ЕИК 102898528	330	оборотни средства	15.11.2024	31.12.2025	5	294	3	297	0	6	6
Торкрет ЕООД, ЕИК 102671433	100	оборотни средства	30.05.2025	31.12.2025	5	0	0	0	54	3	57

Възрастовият анализ на другите текущи активи е следния:

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
до 3 месеца	18	5
от 3 до 6 месеца	79	294

над 6 месеца	3247	3246
<b>Общо</b>	<b>3344</b>	<b>3545</b>

Преценката на Ръководството е, че по-голяма част от вземанията се очаква да се възстановят.

### 15. Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството към 31.12.2025 г. е в размер на 10 835 хил. лв. (2024: 11 040 хил.лв.).

През отчетния период финансовият резултат е загуба в размер на (311) хил. лв., не са нарушени капиталовите показатели на Дружеството като цяло.

#### 15.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на дружеството е 87 714 лева, разпределен в 87 714 бр. поименни безналични акции с номинал 1,00 лев всяка. Капиталът е изцяло внесен.

	Към 31 декември 2025 (бр.)	Към 31 декември 2024 (бр.)
Брой акции, напълно платени в началото на годината	87 714	87 714
Брой акции, напълно платени в края на годината	87 714	87 714

Акционери	към 31 декември 2025		към 31 декември 2024	
	Брой акции	Относ. Дял в %	Брой акции	Относ. Дял в %
<b>Юридически лица</b>	<b>83 421</b>	<b>95,11</b>	<b>83 913</b>	<b>95,67</b>
Транстрой холдинг АД	74 415	84,84	52 485	59,84
Donlen S.A.	8 404	9,58	8 404	9,58
Маеда Корпорейшън			21 930	25,00
Други юридически лица	602	0,69	1 094	1,25
<b>Физически лица</b>	<b>4 293</b>	<b>4,89</b>	<b>3 801</b>	<b>4,33</b>
<b>Общо акционерен капитал</b>	<b>87 714</b>	<b>100%</b>	<b>87 714</b>	<b>100%</b>

#### 15.2. Други резерви

	преоценки на земи и сгради	Законови резерви	Други резерви	общо
Към 1 януари 2024	3553	9	807	4369
<b>Към 31 декември 2024</b>	<b>3553</b>	<b>9</b>	<b>807</b>	<b>4369</b>

	преоценки на земи и сгради	Законови резерви	Други резерви	общо
Към 1 януари 2025	2501	9	807	3317
<b>Към 31 декември 2025</b>	<b>2501</b>	<b>9</b>	<b>807</b>	<b>3317</b>

През отчетния период преоценен резерв в размер на 1 052 хил. лв. е трансфериран към неразпределена печалба във връзка с продажба на недвижим имот. Отсрочен данък в размер на 106 хил. лв., върху трансферирания преоценен резерв е отписан в собствен капитал.

#### 15.3. Печалба / (загуба) от минали години

<b>Към 01 януари 2024</b>	<b>(687)</b>
Печалба/(загуба) за 2023 година	6461
<b>Към 31 декември 2024</b>	<b>5774</b>
Печалба/(загуба) за 2024 година	809
Други трансфери	1158
<b>Към 31 декември 2025</b>	<b>7741</b>

#### 15.4. Печалба/(загуба) от текущия период

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Печалба/(загуба) за текущия период	(311)	809
<b>Общо</b>	<b>(311)</b>	<b>809</b>

#### 16. Задължения към свързани лица

Задължения към свързани лица	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Задължения по заеми /текущи-лихва/	-	10
Получени аванси свързани с основната дейност-строителен инженеринг	3939	-
<b>Общо</b>	<b>3939</b>	<b>10</b>

Полученият аванс е от ТРЕС ДЗЗД е, във връзка с договор за обект – Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас, по който изпълнител е ТРЕС ДЗЗД, обединение, в което Трансстрой Бургас АД е съдружник.

#### 17. Задължения по лизингови договори

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	15	25
Задължения по лизингови договори – текуща част	10	9
<b>Общо</b>	<b>25</b>	<b>34</b>

Дружеството наема с договор за финансов лизинг автомобил. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в отчета за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти (например, лизингови плащания, базирани на процент от продажбите на Дружеството) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Дружеството класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в *пояснение 6*.

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Дружеството, освен ако Дружеството има договорно право да преотдаване под наем на актива на трето лице. Лизинговите договори или не могат да бъдат отменени, или могат да бъдат отменени само при заплащане на значителни санкции за предсрочно прекратяване. Някои лизингови договори съдържат опция за директна покупка на основния актив по лизинга в края на срока на договора или за удължаване на лизинговия договор за следващ срок. Забранено е на Дружеството да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договора за лизинг на автомобил Дружеството трябва да полага грижите на добър стопанин, да поема застраховките на автомобила за своя сметка и да заплаща такси за поддръжка в съответствие с договорите за лизинг.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2025 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания					хил. лв.
	До 1	1-2	2-3	3-4	Общо	
	година	години	години	години		
	хил.	лв.	хил.	лв.	хил.	лв.
<b>31 декември 2025 г.</b>						
Лизингови плащания	10	15	-	-	25	
Финансови разходи	-	-	-	-	-	
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	
<b>31 декември 2024 г.</b>						
Лизингови плащания	10	10	15	-	35	
Финансови разходи	(1)	(-)	-	-	(1)	
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	

### Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те за наем на активи с ниска стойност. Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им.

Разходите през 2025г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	Към 31 декември 2025 хил. лв.	Към 31 декември 2024 хил. лв.
Краткосрочни лизингови договори за офис-помещения	13	13
Лизинг на активи с ниска стойност за офис техника	1	1
	<b>14</b>	<b>14</b>

Дружеството е страна по един договор за наем на офисни помещения. Признатите суми за разход за наеми към 31 декември 2025 година са 13 хил.лв. (2024: 13 хил. лв.). Договорът е със срок до 31.12.2026 година.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е поело ангажимент за плащания по краткосрочни лизингови договори и общата сума на поетите задължения към тази дата е 13 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството не е поело ангажименти, свързани с бъдещи договори за лизинг, които не са започнали към тази дата.

### 18. Търговски задължения

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Към доставчици свързани с основната дейност-строителни инженеринг	415	184
Към доставчици свързани с административната и спомагателна дейност	39	25
<b>Общо</b>	<b>454</b>	<b>209</b>

Съществени търговски задължения към доставчици, свързани с основната дейност са към:

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Интерконтракт ЕООД	99	99
Енергостроймонтаж-ПС-Б ЕАД	75	75
Строителен и технически флот АД	160	-
<b>Общо</b>	<b>334</b>	<b>174</b>

Към 31 декември 2025 г. от текущи търговски задължения в размер на 454 хил. лв. 246 хил. лева са просрочени (2024: 189 хил. лева).

### 19. Получени аванси

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
От клиенти свързани с основната дейност-строителни инженеринг	60	60
От клиент за покупка на недвижим имот	-	1284
<b>Получени аванси</b>	<b>60</b>	<b>1344</b>

## Основните клиенти по аванси са:

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Енергостроймонтаж-ПС-Б ЕАД	60	60
Деспред АД /за покупка на недвижим имот/	-	1284
<b>Общо</b>	<b>60</b>	<b>1344</b>

Полученият аванс от Енергостроймонтаж-ПС-Б ЕАД е от предходна година и е във връзка с договор за обект – Изграждане на тласкател между ПС с. Лозенец и ПСОВ гр. Китен, по който основен изпълнител е Енергостроймонтаж-ПС-Б ЕАД.

## 20. Задължения към персонал и осигурителни предприятия

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Задължения към персонала	35	33
Задължения към осигурителни предприятия	10	10
<b>Общо</b>	<b>45</b>	<b>43</b>

## 21. Други текущи пасиви

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Данъчни задължения	147	374
Задължение по получени заеми/несвързано лице/	587	52
Депозити по договори за наем	42	33
<b>Общо</b>	<b>776</b>	<b>459</b>

Съществена сума от данъчните задължения са задължения за годишен корпоративен данък и за МДТ за 2025г. в размер на 139 хил. лв.

Задължението по получени заеми /от несвързано лице/ без обезпечение е в размер на 587 хил. лв.:

Заемодател: Несвързано лице												
Заемодател	Договоре на сума /хил.лв/	Цел на кредита	дата на сключване	краен срок за погасяване	лихвен %	Салдо към 31.12.2024г.			Салдо към 31.12.2025г.			
						главница	лихви	общо	главница	лихви	общо	
Енергостроймонтаж-ПС-Б ЕАД, ЕИК 824129303	50	оборотни средства	27.4.2023	31.12.2023	5	50	2	52	50	4	54	
Розова градина-Витоша част първа ЕООД	300	оборотни средства	28.5.2025	31.12.2025	5	0	0	0	50	0	50	
Строй Инвест ЕООД, ЕИК 102898528	28	оборотни средства	30.6.2025	31.12.2025	5	0	0	0	28	0	28	
	250	оборотни средства	8.10.2025	31.12.2025	5	0	0	0	250	0	250	
	20	оборотни средства	10.10.2025	31.12.2025	5	0	0	0	20	0	20	
	180	оборотни средства	12.11.2025	31.12.2025	5	0	0	0	180	5	185	

## 22. Приходите за бъдещи периоди

Към 31 декември 2025 година има приходите за бъдещи периоди по неприключени обекти в размер на 1370 хил. лв. (2024: - хил. лв.).

**Приходите за бъдещи периоди са за следните обекти:**

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Брегоукрепване в района на гр.Ахтопол	1370	-
<b>Общо</b>	<b>1370</b>	<b>-</b>

Подробна информация за обекта е представена в *пояснение 9.1* и за прилаганата счетоводна политика в *пояснение 4.18.1*.

**23. Приходи от договори с клиенти**

Приходи по видове услуги	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Приходи от обекти за услуги строителен инженеринг	4	5616
Приходи от наеми	444	423
<b>Общо</b>	<b>448</b>	<b>6039</b>

Приходи по географски райони	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Република България	448	6039
<b>Общо</b>	<b>448</b>	<b>6039</b>

Съгласно Договор от 11.09.2025 г., с Областна администрация Бургас, Дружеството извършва услуга за актуален водолазен оглед и актуално специализирано геодезическо заснемане, надводно и подводно заснемане за подготовка на процедура за възлагане на аварийно възстановителни работи по Брегоукрепителна дамба и Буна-1 на обект гр. Царево-укрепване свлачище северен бряг. Услугата е извършена и приета с Приемо-предавателен протокол от Възложителя. Приход от услугата в размер на 4 хил. лв. е признат през отчетния период.

Общият размер на приходи от наеми през отчетния период в размер на 444 хил. лв.(2024: 423 хил. лв.) е представен както следва:

Дружеството е страна по договори за наем на офисни и складови помещения и открити площи. Срокът на договорите е до 31.12.2025 година. Получените приходи от наеми на офисни и складови помещения и открити площи към 31 декември 2025 година са 417 хил.лв. (2024: 395 хил. лв.).

Приходи от договор за отдаване под наем на пристанище за обществен транспорт с регионално значение с цел предоставяне от наемателя на пристанищни услуги са в размер на 27 хил. лв. (2024: 28 хил.).

**24. Други приходи**

Други приходи от:	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Приходи от продажба на недвижим имот	1605	-
Други приходи	52	18
<b>ОБЩО</b>	<b>1657</b>	<b>18</b>

Продажби на активи (материали)	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Балансова стойност на продадени активи (вкл.материали)	1328	7

Другите приходи в размер на 52 хил. лв. включват приходи от продажба на материали в размер на 38 хил. лв. и скрап, активи, префактурирани консумативи в размер на 14 хил. лв..

През отчетният период е признат приход от компенсация за ел. енергия в размер на 1 хил.лв.

**25. Промени в салдото на незавършено строителство**

Незавършено строителство по обекти, в т.ч.:	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
<b>Увеличение:</b>		
Обект - Брегоукрепване северен бряг Китен-етап 2	-	1373
Обект – Брегоукрепване в района на крайбрежна ивица на гр. Ахтопол, Община Царево	992	7
Обект – Аварийен основен ремонт на главен канализационен колектор гр. Обзор	-	71
Обект – Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас	696	-
Обект – Укрепване свлачище Северен бряг гр.Царево, Община Царево	3	-
<b>Общо увеличение</b>	<b>1691</b>	<b>1451</b>
<b>Намаление:</b>		
Обект – Аварийен основен ремонт на главен канализационен колектор гр. Обзор		(1846)
Обект - Брегоукрепване северен бряг Китен-етап 2	-	(2375)
Обект – Укрепване свлачище Северен бряг гр.Царево, Община Царево	(3)	-
<b>Общо намаление</b>	<b>(3)</b>	<b>(4221)</b>
Промени в салдата на продукцията и незавършеното строителство (+/-)	<b>1688</b>	<b>(2770)</b>

Разходи по изпълнение на договори с клиенти, признати като актив

Дружеството е изпълнило задълженията си по договори с Възложител за Инженеринг на обекти Аварийен основен ремонт на главен канализационен колектор гр. Обзор и гр. Брегоукрепване северен бряг Китен-етап 2 през 2024г.

Натрупаните разходи по обекти Брегоукрепване в района на крайбрежна ивица на гр. Ахтопол и Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас са признати като актив в позиция „Материални запаси“ на самостоятелния отчет за финансовото състояние за 2025 г..

Услугата по Обект – Укрепване свлачище Северен бряг гр. Царево, Община Царево е изпълнена и предадена на Възложителя през отчетния период 2025 г.

Разходите за обектите, извършени през отчетния период са както следва:

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Разходи за материали, механизация, надзор и други услуги	1479	1433
Застраховки и гаранции, пряко свързани с договорите за строителен инженеринг	188	1
Други разходи, пряко свързани с договорите за строителен инженеринг	24	17
<b>Общо</b>	<b>1691</b>	<b>1451</b>

**Разходи за дейността**

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Разходи за суровини и материали	376	725
Разходи за външни услуги	1580	962
Разходи за амортизации	59	58
Разходи за заплати и осигуровки	579	525
Други разходи	94	17
<b>ОБЩО разходи по икономически елементи</b>	<b>2688</b>	<b>2287</b>
Промени в салдата на незавършеното строителство(НС) (+/-)	(1688)	2770
Отчетна стойност на продадени стоки и материали (+)	1328	7
<b>ОБЩО разходи за дейността</b>	<b>2328</b>	<b>5064</b>

## 26. Разходи за суровини и материали

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Материали свързани с основната дейност	340	694
Материали свързани със спомагателната дейност - поддръжка	2	4
Горива и смазочни материали	6	6
Ел. енергия	15	10
Вода	9	6
Други материали	4	5
<b>общо</b>	<b>376</b>	<b>725</b>

## 27. Разходи за външни услуги

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Разходи за основна дейност	1339	757
Разходи за спомагателната дейност - поддръжка	18	4
Разходи за наем	13	13
Разходи за телефонни такси и разговори	7	6
Разходи за счетоводни и одит	43	40
Разходи за охрана	50	43
Разходи за застраховки	13	13
Разходи към Местни данъци и такси	47	47
Разходи за административни, нотариални и други такси	36	-
Други разходи	14	39
<b>ОБЩО</b>	<b>1580</b>	<b>962</b>

### Информация съгл. Чл. 30, ал. 1 от Закона за счетоводството

Възнаграждението за задължителен финансов одит за самостоятелния финансов отчет за годината, приключваща на 31.12.2025 съгласно ППА от 16.09.2025 г. е в размер на 5 хил. лв. без ДДС.

Регистрираният одитор не е предоставял на Дружеството услуги, различни от задължителен независим финансов одит.

## 28. Разходи за заплати и осигуровки

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Разходи за заплати и други възнаграждения	508	459
Разходи за осигуровки	71	66
<b>ОБЩО</b>	<b>579</b>	<b>525</b>

## 29. Други разходи

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Обезценка на вземания	18	13
Отписани вземания	67	
Други разходи	9	4
<b>Общо</b>	<b>94</b>	<b>17</b>

### 30. Финансови приходи

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Приходи от лихви, в т.ч.:	32	5
-по търговски заеми	32	5
<b>Общо</b>	<b>32</b>	<b>5</b>

### 31. Финансови разходи

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Разходи за лихви, в т.ч.:	23	89
-към бюджета	15	76
-по търговски заеми	7	12
-по лизингов договор	1	1
Други финансови разходи	2	1
<b>Общо</b>	<b>25</b>	<b>90</b>

### 32. Данъци върху дохода

#### 32.1. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви са представени компенсирани в Отчета за финансовото състояние.

Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните:

	31 декември 2025			31 декември 2024		
	активи	пасиви	нетно	активи	пасиви	нетно
Обезценка на вземания	4		4	8		8
Неизплатени заплати и доходи на физ. лица	2		2	2		2
Преоценка на имоти, машини и съоръжения		250	250		355	355
<b>Нетни данъчни активи/пасиви</b>	<b>6</b>	<b>250</b>	<b>244</b>	<b>10</b>	<b>355</b>	<b>345</b>

Движението на отсрочените данъчни активи и пасиви през годината е следното:

	салдо към 1 януари 2024	признати в собствен капитал 2024	салдо към 31 декември 2024	признати в собствен капитал 2025	салдо към 31 декември 2025
Преоценка на имоти, машини и съоръжения	355	-	355	(105)	250

	салдо към 1 януари 2024	признати в печалби и загуби 2024	салдо към 31 декември 2024	признати в печалби и загуби 2025	салдо към 31 декември 2025
Неизплатени заплати и доходи на физ. лица	(1)	(1)	(2)	-	(2)
Обезценка на вземания	(7)	(1)	(8)	4	(4)

<b>Нетни отсрочени данъчни активи/пасиви</b>	<b>347</b>	<b>(2)</b>	<b>345</b>	<b>(101)</b>	<b>244</b>
--	------------	------------	------------	--------------	------------

### 32.2. Разход за данък върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Печалба/(загуба) за периода преди данъци	(216)	908
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван разход за данъци върху дохода</b>	<b>(22)</b>	<b>91</b>
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели – 1265 хил. лв.	127	17
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели – 136 хил. лв.	(14)	(8)
<b>Разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:</b>	<b>95</b>	<b>99</b>
Разход за текущ данък	91	100
Възстановен отсрочен данъчен актив	4	(1)

### 33. Основен доход / (Загуба) на акция

Основният доход/(загуба) на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход / (загуба) на акция, както и нетната печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	Към 31 декември 2025	Към 31 декември 2024
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение	(311)	809
Средно претеглен брой акции	<b>88</b>	<b>88</b>
Основен доход/(загуба) на акция (в лв. за акция)	(3,53)	9,19

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на дохода/ (загубата) на акция с намалена стойност не се различава от средно претегления брой акции за изчисляване на основния доход/(загуба) на акция. Ациите от капитала на дружеството са само обикновени, поименни, безналични.

### 34. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия, съвместни предприятия, ключов управленски персонал и други свързани лица, описани по-долу. Ключовият управленски персонал включва членове на Управителен съвет и Надзорен съвет.

Следните предприятия са свързани лица за дружеството към 31 декември 2025 година:

#### Свързани лица

ТС-Бургас ЕООД  
Трансстрой Холдинг АД  
ТСИнвест Бургас ЕАД  
Трансстрой ойл паплайн ЕООД  
Трансстрой консулт ЕООД  
Лайф Про Текнолоджи АД  
Трес ДЗЗД  
Пристанище Трансстрой-Бургас ЕООД  
Вили Вист ЕАД

#### Вид на свързаност

крайно предприятие майка  
предприятие майка  
дъщерно предприятие  
дъщерно предприятие  
дъщерно предприятие  
асоциирано предприятие на предприятието майка  
обединение, в което Дружеството е съдружник  
предприятие, в което ключов управленски персонал упражнява контрол  
предприятие, в което ключов управленски персонал упражнява контрол

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Извършени са следните сделки със свързани лица:

#### 34.1. Сделки със собственици

Сделките със собственици включват сделките с предприятието майка „Трансстрой холдинг“ АД с ЕИК 102664474 и с крайното предприятие майка „ТС Бургас“ ЕООД с ЕИК 203464634.

ХИЛ.ЛВ.

	01 януари – 31 декември 2025	01 януари – 31 декември 2024
Начислени приходи за лихви по предоставени парични заеми	1	1
Начислени разходи за лихви по получени парични заеми	-	10
Предоставен заем - главница	33	-
Погасен заеми - главница	10	-
Платени - лихва	10	-

#### 34.2. Сделки с дъщерни предприятия

Сделките с дъщерни предприятия включват сделките с „ТС Инвест Бургас“ ЕАД с ЕИК 204672652.

	01 януари – 31 декември 2025	01 януари – 31 декември 2024
Получени услуги наем	13	13
Начислени разходи за лихви по получени парични заеми	7	-
Върнати заеми - главница и лихви	-	8
Предоставен заем - главница	180	-

#### 34.3. Сделки със съвместни предприятия – „Трес“ ДЗЗД

	01 януари – 31 декември 2025	01 януари – 31 декември 2024
Предоставен заем - главница	1	-

#### 34.4. Сделки с други свързани лица под общ контрол

Сделките с други свързани лица под общ контрол включват сделките с „Пристанище Трансстрой Бургас“ ЕООД с ЕИК 203408468 „Вили Вист“ ЕАД с ЕИК 202806241

	01 януари – 30 декември 2025	01 януари – 31 декември 2024
Предоставени услуги	28	29
Начислени приходи по предоставени парични заеми	15	-
Върнати заеми	600	6
Предоставен заем - главница	820	-

През 2025г. е начислена обезценка на вземанията от „други свързани лица под общ контрол“ в размер на 16 хил. лева и е отписана обезценка на вземанията от „други свързани лица под общ контрол“ в размер на 57 хил. лева.

#### 34.5. Сделки с ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в *Пояснение 1*. Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството за отчетния период са в размер на 314 хил. лв. (за 2024 г. - 274 хил.лв.). От общата сума 314 хил. лв., 193 хил. лв. са за лицата от

ключов управленски персонал в качеството им на такива и 115 хил. лв. са за лица от ключов управленски персонал по трудови договори и 6 хил. лв.. по граждански договори

### 34.6. Разчети(брутна сума преди обезценка) със свързани лица в края на отчетния период

хил.лв.

Разчети към края на периода	01 януари – 31 декември 2025	01 януари – 31 декември 2024
<b>Текущи вземания от:</b>		
Собственици - „ТС Бургас“ ЕООД с ЕИК 203464634	9	10
Собственици - „Трансстрой холдинг“ АД с ЕИК 102664474	24	-
Дъщерни предприятия - „ТСИнвест Бургас“ ЕАД с ЕИК 204672652	237	41
Съвместни предприятия - „ТРЕС“ ДЗЗД с ЕИК 181318862	1	
Други свързани лица под общ контрол - „Пристанище Трансстрой Бургас“ ЕООД с ЕИК 203408468, „Вили Вист“ ЕАД с ЕИК 202806241	445	271
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>716</b>	<b>322</b>
<b>Текущи задължения към:</b>		
Съвместни предприятия - „ТРЕС“ ДЗЗД с ЕИК 181318862	3 939	-
Собственици – „Трансстрой холдинг“ АД, ЕИК 102664474	-	10
<b>Общо текущи задължения от свързани лица</b>	<b>3939</b>	<b>10</b>
Ключов управленски персонал, в качеството им на такъв	13	13

Вземанията и задълженията от и към свързани лица произтичат основно от договори за заем, по които се начислява лихва на годишна база. Сумите не са обезпечени, но се прави ежегодна проверка за степента на сигурност на събираемостта им. Обезценката на брутна сума вземания в размер на 716 хил. лв. към края на отчетния период е 37 хил. лв.(виж пояснение 10).

Задължението за възнаграждение към ключов управленски персонал е в размер на 13 хил. лв. (за 2024 г. - 13 хил. лв.)

Задължението към ТРЕС ДЗЗД е формирано от получен аванс по договор за обект Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас.

Дружеството е прихванало вземания, заеми и други задължения със свързани лица в размер на 29 хил. лв.

### 35. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	31.12.2024	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2025
			Лихви	Прихващания	
Финансови задължения по заеми	62	468	7	50	587
Задължения по лизингови договори	34	(10)	1		25
Общо пасиви от финансови дейности	96	458	8	50	612

	31.12.2023	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2024
			Лихви	Прихващания	
Финансови задължения по заеми	58		12	(8)	62
Задължения по лизингови договори	43	(10)		1	34
Общо пасиви от финансови дейности	101	(10)		(7)	96

### 36. Безналични сделки

През представения отчетен период Дружеството е осъществило следните финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Дружеството е прихванало вземания и задължения по търговски сделки и търговски заеми в размер на 110 хил. лв., включително сделки със свързани лица.

### 37. Условни активи и условни пасиви

Банкови гаранции за добро изпълнение и за авансово плащане по Договор от 2025 г. с предмет "Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас", сключен между Държавно предприятие "Пристанищна инфраструктура" и ДЗЗД Трес, обединение, в което Трансстрой Бургас АД е съдружник, са обезпечени с:

- първа по ред договорна ипотека, учредена в полза на Банката, издала банкови гаранции, върху недвижими имоти, собственост на дъщерно дружество на Трансстрой Бургас АД;
- учреден особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания на Трансстрой-Бургас АД, в качеството му на съдружник в ДЗЗД ТРЕС, за полагащия му се дял от получените плащания по Договор от 2025 г. с предмет "Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас"(пояснение 10);
- учредяване на залог, по реда на Закона за договорите за финансово обезпечение(ЗДФО) в размер до 5 587 700 лв., върху паричните средства по разплащателни сметки, открити в Банка, предоставила банкови гаранции за авансово плащане и добро изпълнение(пояснение 13).

През отчетният период няма предявени различни гаранционни искиове към Дружеството.

Срещу Дружеството няма заведени значителни правни искиове, които не са признати в индивидуалния финансов отчет.

### Данъчни задължения

Последните данъчни проверки и ревизии на Дружеството са извършени от данъчната администрация, както следва:

- Корпоративен данък – до 31 декември 2019 г.. Ревизията приключва с ревизионен доклад от 1.08.2022 г., в който не са констатирани нарушения.
- ДДС – до 31 януари 2021 г.;
- Данък върху доходите на физическите лица – до 31 декември 2012 г.;
- Социално осигуряване – до 31 декември 2012 г.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в самостоятелния финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 2025 г.

### 38. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

	Пояснение	Към	Към
		31.12.2025	31.12.2024
		хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови активи</b>			
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	11,14	3367	3582
Вземания от свързани лица	10	679	244
Пари и парични еквиваленти	13	479	68
		<b>4525</b>	<b>3894</b>

	Пояснение	Към	Към
		31.12.2025	31.12.2024
		хил. лв.	хил. лв.

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

Задължения към свързани лица	16	-	10
Задължения по лизингов договор	17	25	34
Търговски и други задължения	18,21	1083	294
		<b>1108</b>	<b>338</b>

Вижте *пояснение 4.11* за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в *пояснение 39*.

### 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. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте *пояснение 38*. 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 Управителния съвет на Дружеството под надзора и в сътрудничество с Надзорния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

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

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

#### 39.1. Анализ на пазарния риск

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.

##### 39.1.1. Валутен риск

Съществените сделки на Дружеството се осъществяват в български лева. Валутните рискове възникват от търговски сделки и признати активи и пасиви. Дружеството няма налични финансови активи и пасиви в чуждестранна валута.

##### 39.1.2. 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 2025 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по получените си заеми, които са с фиксиран лихвен процент.

##### 39.1.3. Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск на ценните книжа. Дружеството няма инвестиции в акции и други ценни книжа, които са публично търгуеми.

#### 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, депозирание на средства 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:

	Към 31.12.2025 хил. лв.	Към 31.12.2024 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	4525	3894
<b>Балансова стойност</b>	<b>4525</b>	<b>3894</b>

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. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции 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.

Към края на отчетния период са предоставени финансовите активи като обезпечение във връзка с издадени гаранции за добро изпълнение и авансово плащане (пояснения 10, 13, 37)

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от неголям брой клиенти в сходни 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 пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Финансовите активи на Дружеството са без предоставено обезпечение.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Финансови активи по амортизирана стойност				
Общо				
Свързани лица	704	12	-	716
Търговски и други вземания	3371	-	-	3371
Пари	479	-	-	479
Очаквани кредитни загуби	(29)	(12)	-	(41)
	<b>4525</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4525</b>

Дружеството няма финансови активи във фаза 3.

Дружеството прилага опростения модел на МСФО 9 за признаване на очакваните кредитни загуби за целия срок на актива за всички търговски вземания, тъй като те нямат съществен финансов компонент.

При определянето на размера на очакваните кредитни загуби търговските вземания са оценени на колективна основа, тъй като притежават сходни характеристики на кредитния риск. Те са групирани според броя на изминалите изтеклите дни от датата на падежа.

Търговските вземания се отписват, когато няма разумно очакване за възстановяване на средства от тях. Неизвършването на плащания в рамките на четири години от датата на фактурата и невъзможност на Дружеството да договори алтернативно споразумение за плащане, наред с други, се считат за индикатори за липса на разумно очакване за възстановяване.

Въз основа на посочената информация, очакваните кредитни загуби за търговски вземания към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. може да бъде представена, както следва:

### 31 декември 2025

	Търговски вземания по дни просрочие				Общо
	Без дни просрочие	Повече от една година	Повече от две години	Повече от четири години	
Процент на очаквани загуби	0%	25%	50%	100%	
Брутна стойност на вземанията	34	7	2	2	45
Очаквани кредитни загуби за целия срок на актива	-	1	1	2	4

### 31 декември 2024

	Търговски вземания по дни просрочие				Общо
	Без дни просрочие	Повече от една година	Повече от две години	Повече от четири години	
Процент на очаквани загуби	0%	25%	50%	100%	
Брутна стойност на вземанията	35	2	2	3	42
Очаквани кредитни загуби за целия срок на актива	-	1	1	3	5

Крайното салдо на очакваните кредитни загуби за търговски вземания към 31 декември 2025 г. се равнява с началното салдо на очакваните кредитни загуби за търговски вземания, както следва:

	Към 31.12.2025 хил. лв.	Към 31.12.2024 хил. лв.
Начална стойност на очакваните кредитни загуби към 01 януари	19	8
Начислени през периода	18	14
Освободени и отписани през периода	(10)	(3)
Крайна стойност на очакваните кредитни загуби	27	19

Крайното салдо на очакваните кредитни загуби за други активи(вземания по предоставени заеми, цесии) към 31 декември 2025 г. се равнява с началното салдо на очакваните кредитни загуби за търговски вземания, както следва:

	Към 31.12.2025 хил. лв.	Към 31.12.2024 хил. лв.
Начална стойност на очакваните кредитни загуби към 01 януари	64	64
Начислени през периода	-	-
Възстановени през периода	(50)	-
Крайна стойност на очакваните кредитни загуби	14	64

### 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 дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози.

Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Задължения по лизингови договори	10	-	15	-
Търговски и други задължения	454	629	-	-
<b>Общо</b>	<b>464</b>	<b>629</b>	<b>15</b>	<b>-</b>

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори	5	4	25	-
Търговски и други задължения	209	85	-	-
Задължения към свързани лица	-	10	-	-
<b>Общо</b>	<b>214</b>	<b>99</b>	<b>25</b>	<b>-</b>

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата, вкл. лихвени плащания.

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови активи, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Текущите нужди от изходящ паричен поток не надвишава съществено наличните парични ресурси и търговски вземания. Дружеството очаква да продължи работа по обект Брегоукрепване в района на крайбрежна плажна ивица на гр. Ахтопол и Обект – Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас, в резултат на което Ръководството очаква постъпленията на парични средства от възложители да са ритмични и паричните потоци балансирани.

Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до една година.

#### 40. Оценяване по справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване.

Дружеството прилага три нива на йерархичност, отразяващи важността и значимостта на използваните базисни данни за целите на оценката .

##### Определяне на справедливата стойност

При определяне на справедливата стойност на активите и пасивите дружеството прилага следната йерархия в зависимост от използваните изходни данни:

**Първо ниво:** Котировки (некоригирани) налични на активен пазар за идентични активи и пасиви;

**Второ ниво:** Оценъчни техники базирани на наблюдаема информация - директно (цени и котировки) или индиректно (производни от цени и котировки). Тази категория включва активи и пасиви оценявани по котировки на активен пазар за сходни инструменти, котировки на идентични или сходни инструменти търгуеми на неактивен пазар или други оценъчни техники, при които изходните данни се основават на общодостъпна наблюдаема пазарна информация.

**Трето ниво:** Оценъчни техники базирани на значителна ненаблюдаема информация. Тази категория включва всички активи и пасиви, чиято оценка не е базирана на налична, регулярно достъпна и наблюдаема информация, като параметрите основаващи се на ненаблюдаема информация имат превес.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в отчета за финансовото състояние по пазарна стойност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на отчетната им стойност.

Балансовата стойност минус провизиите за обезценка на търговските вземания и задължения се приемат за приблизителни справедливи стойности.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни,

адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

#### 41. Политика и процедури по 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 акционерите като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на основата на съотношението капитал към нетен дълг.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг (привлечените текущи и нетекущи средства), намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

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.

Стойността на съотношението за представените отчетни периоди е обобщена както следва:

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Собствен капитал	10835	11040
Дълг	1300	755
Минус пари и парични еквиваленти	(479)	(68)
<b>Нетен дълг</b>	<b>821</b>	<b>687</b>
<b>Капитал към нетен дълг</b>	<b>13,20</b>	<b>16,07</b>

Намалението на съотношението капитал към нетен дълг през 2025 г. спрямо 2024 г. е в резултат на увеличение на задълженията на Дружеството.

#### 42. Информация по оперативни сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните услуги, които предлага Дружеството.

Сегментите на отчитане са определени на географски принцип и се групират като износ за страни в Европейския съюз, износ за страни извън Европейския съюз и продажби в България. Сегмент се отчита като отделен, ако сумата на реализираните приходи е поне 10 % от общата сума на приходите на дружеството.

Дружеството извършва своята дейност само на територията на България.

сегменти	приходи		печалба/ (загуба)		активи		приходи от лихви		разходи за лихви	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Продажби на услуги	2105	6057	(311)	809			32	5	23	89
- в България	2105	6057	(311)	809			32	5	23	89

#### 43. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали значителни коригиращи и некоригиращи събития между датата на самостоятелния финансов отчет и датата на одобряване му за издаване с изключение на посоченото по-долу:

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

От края на месец февруари се наблюдава ескалация на напрежението, свързано с конфликта в Иран, което допринася за повишена геополитическа несигурност в региона и на глобално ниво.

ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД  
Самостоятелен финансов отчет  
към 31 декември 2025 г.

Потенциалните последици от тези събития включват засилена волатилност на енергийните пазари, допълнителни колебания в макроикономическата среда и повишена несигурност относно бъдещите икономически условия. Ръководството следи развитието на ситуацията и е взело предвид наличната информация при изготвянето на счетоводните оценки и допускания; към настоящия момент не е идентифицирано необходимост от корекции във финансовите отчети, извън направените оповестявания.

На 01.01.2026 г. размерът на регистрирания капитал на Трансстрой-Бургас АД е превалутиран на 44 734,14 евро, разпределени в 87 714 обикновени, поименни, безналични и свободно прехвърляеми акции, всички с право на глас и с номинална стойност от 0.51 евро.

#### **44. Одобрение на самостоятелния финансов отчет**

Самостоятелният финансов отчет към 31 декември 2025г.(включително сравнителната информация) е одобрен за издаване пред Надзорния съвет от Управителния съвет на 18 март 2026 г.

**САМОСТОЯТЕЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**на „Трансстрой-Бургас“ АД**  
**към 31 декември 2025 година**

**I. Развитие и резултати от дейността на дружеството. Състояние на дружеството. Основни рискове пред които е изправено.**

**1. Обща характеристика, развитие и резултати от дейността на дружеството**

„Трансстрой – Бургас“ е акционерно дружество регистрирано в България създадено с Решение на БОС по Фирмено дело 3249/18.07.1994г.на БОС., със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Успенска“ 8.

**Предметът на дейност** е строителство на хидротехнически съоръжения, пристанищно, промишлено строителство, строителен инженеринг, както и ел.монтажни, водопроводни и канализационни мрежи, услуги с тежка и лека строителна механизация, автотранспорт, производство на бетон, стоманобетоннови елементи, отдаване под наем на движимо и недвижимо имущество, както и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от закона.

**Органи на управление**

**1. Общо събрание на акционерите** - В общото събрание участват всички притежатели на акции;

**2. „Трансстрой – Бургас“ АД** е с двустепенна система на управление, а именно:

**Надзорен съвет:**

Председател: Нина Добрева Мигарова

Зам.председател: Милчо Стойков Киряков

Членове: Николай Ангелов Георгиев

Членовете на Надзорния съвет са преизбрани на ОСА от 14.6.2024 г.

**Управителен съвет:**

Председател: Николай Милев Милев

Зам. председател: Валентин Стойнев Борисов

Член: Гургана Господинова Николова

**Изпълнителен Директор** е Николай Милев Милев.

Към 31 декември 2025 година не са извършени промени в състава на Управителния и Надзорния съвет.

„Трансстрой-Бургас“ АД участва в икономическа група, в която е Дружество-майка на следните предприятия:

<b>Участия над 20%:</b>	<b>Размер на съучастието в хил. лева</b>	<b>Процент на съучастието</b>
<b>В дъщерни предприятия</b>		
1. „Трансстрой Ойл Пайплайн“ ЕООД	3	100%
2. „Трансстрой консулт“ ЕООД	4	100%
3. „ТСИвест Бургас“ ЕАД	4577	100%
<b>Общо</b>	<b>4584</b>	

Дружеството съставя консолидиран финансов отчет.

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско законодателство, Закона за счетоводството и МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС. Приходите са реализирани от извършени на услуги по строителен инженеринг, строително-монтажни работи, отдаване под наем на открити и закрити площи и офис помещения и други продажби. Дружеството е реализирало загуба за 2025 г, а за 2024г.

Самостоятелен доклад за дейността на „Трансстрой-Бургас“ АД към 31.12.2025г.

- печалба, а именно:

Наименование	Към 31.12.2025 година	Към 31.12.2024 година	Стойност на изменението
Приходи от строителен инженеринг	4	5616	(5612)
Приходи от наем	444	423	21
Други приходи	1657	18	1639
Приходи от лихви	32	5	27
Счетоводна печалба / (загуба)	(311)	809	(1120)

След проведена и спечелена обществена поръчка в края на 2023 г., през 2024 г. Дружеството е сключило договор за Брегоукрепване в района на крайбрежна плажна ивица на гр. Ахтопол, Община Царево. Като незавършеното строителство по обекта са отчетени разходи за участие в обществената поръчка, геодезически услуги, строителни материали, услуга с механизация и доставка на материали, водолазни услуги, охрана и други разходи, които са в размер на 1 006 хил. лв.(2024: 14 хил. лв.). По същия обект, във връзка със спецификата на предоставяната услуга строителен инженеринг брегоукрепване са признати приходи за бъдещи периоди в размер на 1 370 хил. лв.

След проведена и спечелена обществена поръчка в края 2024 г., през м. април 2025 г. ТРЕС Д33Д (Гражданско дружество/Обединение) е сключило договор за Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас, Община Бургас. Трансстрой Бургас АД е съдружник в ТРЕС Д33Д с 45% от дялове на Обединението, определени съобразно участието в общата дейност на Обединението. Като незавършеното строителство по обекта са отчетени разходи за материали, услуги механизация, водолазни услуги, разходи за банкови гаранции за добро изпълнение и авансово плащане и други, които са в размер на 696 хил. лв.

Съгласно Договор от 11.09.2025 г. , с Областна администрация Бургас, Дружеството извършва услуга за актуален водолазен оглед и актуално специализирано геодезическо заснемане, надводно и подводно заснемане за подготовка на процедура за възлагане на аварийно възстановителни работи по Брегоукрепителна дамба и Буна-1 на обект гр. Царево-укрепване свлачище северен бряг. Услугата е извършена и приета с Приемо-предавателен протокол от Възложителя. Приход от услугата в размер на 4 хил. лв. е признат през отчетния период.

Общият размер на приходи от наеми през отчетния период в размер на 444 хил. лв.(2024: 423 хил. лв.) е представен както следва:

Дружеството е страна по договори за наем на офисни и складови помещения и открити площи. Срокът на договорите е до 31.12.2025 година. Получените приходи от наеми на офисни и складови помещения и открити площи към 31 декември 2025 година са 417 хил.лв. (2024: 395 хил. лв.).

Приходи от договор за отдаване под наем на пристанище за обществен транспорт с регионално значение с цел предоставяне от наемателя на пристанищни услуги са в размер на 27 хил. лв. (2024: 28 хил.).

## 2. Състояние на дружеството

### **Макроикономическа среда**

Днес компаниите и потребителите са изправени пред множество предизвикателства, свързани с настоящата макроикономическа и геополитическа среда. Информацията за продължаващи смущения в световните вериги за доставки и недостига на работна ръка продължават да са в дневния ред на много финансови ръководители.

Някои от предизвикателствата започнаха по време на пандемията Covid-19, която породила нови оперативни и финансови трудности, често със специфични последици за счетоводството и финансовата отчетност. В резултат на значителни смущения в глобалната верига на доставки и недостиг на работна ръка, предизвикани от пандемията и последващите геополитически събития, се увеличили разходите за материали, суровини и труд.

Дружеството е оповестило информация и в контекста на макроикономическата среда в приложение 39. *Рискове, свързани с финансовите инструменти.*

### **Конфликтът между Русия и Украйна**

През отчетния период последиците на конфликта между Русия и Украйна не са се отразили съществено на дейността на Дружеството. Трансстрой Бургас АД няма експозиции към контрагенти от засегнатите от санкциите държави.

Към датата на изготвяне на самостоятелния финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обозримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обозримо бъдеще. Съответно то продължава да приема принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния самостоятелен финансов отчет.

Финансовото му състояние се е изменило през отчетния период както следва:

Наименование	Към 31.12.2025 година	Към 31.12.2024 година	Стойност на изменението	% на изменението
Основен капитал	88	88	-	-
Собствен капитал	10 835	11 040	(205)	(1,86)%
Нетекучи активи	8 263	9 537	(1274)	(13,36)%
Текущи активи	9 485	3 947	5 538	140,31%
Пасиви	6 913	2 444	4 469	182,86%

### **3. Основни рискове, пред които е изправено дружеството**

В условията на финансова и икономическа и геополитическа нестабилност Дружеството е изправено пред редица рискове. Дружеството прилага програма за цялостно управление на риска, целяща да неутрализира потенциалните неблагоприятни ефекти върху финансовото му състояние. Основните рискове, които директно или индиректно могат да засегнат дейността на дружеството и да повлияят върху всяко инвестиционно решение се делят най – общо на систематични и несистематични рискови.

#### **Систематични рискове.**

**Лихвен риск** – Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че предпоставка за промяна в лихвените равнища е настоящия статус на финансовата система, обусловен от динамичните промени в световен мащаб.

Към датата на изготвяне на годишния доклад за дейността, дружеството няма привлечен кредитен ресурс с променливи лихвени проценти.

**Инфлационен риск** – Рискът от увеличението на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Инфлационният риск се увеличава заради риска от увеличение на цените на основните потребителски стоки. По данни на Националния статистически институт годишната инфлация декември 2025 г., спрямо декември 2024 г. е 5,0 %.

**Политически риск** – политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешно политически сътресения, отново поредица от избори за народни представители и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Степента на политическия риск се определя с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика, които могат да имат негативно въздействие върху инвестиционните решения. Други факти,

свързани с този риск, са евентуалните законодателни промени, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.

**Валутен риск** – Дружеството не е изложено пряко на голям валутен риск, тъй като към този момент то извършва дейността си с националната валута.

#### **Несистематични рискове.**

**Фирмен риск** – основният риск за дружеството е намаляването на ефективната сума на приходите, което би довело до промяна в рентабилността. За тази цел е необходимо да се анализират подробно главните фактори, които пораждаят несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на Дружеството. Тази несигурност може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по променливи и по непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по – голяма е несигурността това дружество да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок.

В тази връзка основните фактори, които са определящи за фирмения риск пред “Трансстрой-Бургас” АД могат да се разделят на външни за Емитента: държавна и регионална политика в сферата на строителните услуги и строителен инженеринг, наличие на политическа стабилност в страната и региона, общ имидж на строителния сектор и други, както и на вътрешни фактори, присъщи за самото дружество и зависещи основно от нивото на мениджмънта, дотолкова, дотолкото от неговите действия и решения зависят качеството на предлаганите услуги, позиционирането на съществуващите пазари, вкл. брегоукрепване и заемането на нови пазарни ниши.

**Бизнес риск** – Бизнес рискът се определя от естеството на дейност на Емитента. Този риск се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ както за отрасъла, в който дружеството функционира, така и за начина на извършване на услугите. Нормално е приходите на дружеството да варират в течение на времето като функция на промените в обема на продажбите и свързаните с тях разходи.

**Финансовият риск** представлява допълнителна несигурност по отношение на инвеститора за получаване на приходи в случаите, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Приемливата степен на финансовия риск зависи от бизнес риска. Ако за дружеството съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по – голям финансов риск и обратното.

- **Кредитен риск** - Кредитният риск е свързан с външно кредитиране. “Трансстрой-Бургас” АД привлича капитал посредством заеми с несъществени размери и за кратък период на използване с фиксирани лихвени проценти.

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и договор за цесия. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в областта на вземанията от търговски контрагенти е насочена към осъществяване на продажби на услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация.

- **Ликвидният риск** произтича от възможността Дружеството да не разполага с достатъчно бързоликвидни активи, както и да не осигури достатъчно външно финансиране с цел минимизиране на този риск. Ето защо ръководството:

- периодично извършва преглед и оценка на събираемостта на вземанията:

- стреми се да договаря максимално кратък срок за отложено плащане с доставчици.

Анализът на вътрешната ликвидност дава възможност за определяне способността на Дружеството да посрещне своите бъдещи краткосрочни финансови задължения чрез текущи оборотни средства при минимални загуби. Ръководството наблюдава и контролира текущите прогнози за ликвидните резерви на база очакваните парични потоци.

**Операционен риск** - Операционният риск представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или недобре функциониращи вътрешни процеси, хора, и системи, или от външни събития. Операционно събитие е събитие, водещо до отклонение на действителните от очакваните резултати от дейността в резултат на грешки и неправилно функциониране на системи, хора, процеси. Операционното събитие би довело до отрицателен икономически резултат или до допълнителни разходи.

Дефиницията на операционен риск включва следните основни източници на риск за “Трансстрой-Бургас” АД – персонал, процеси, системи и външни събития.

- **Персонал** – може да предизвиква проблеми в управлението на Емитента, организационната му структура или други неблагоприятни събития, свързани с дейността на персонала. Проявлението

на тези рискове се дължи на липса на опит, недостатъчно ефективно обучение на персонала, неадекватни контролни механизми, невнимание, умисъл, недостиг на персонал или други фактори;

- **Процеси** – отнасят се до риска, произтичащ от нарушения в установените процеси, неспазване на указанията и провежданите политики;

- **Системи** – системният риск се свързва с частично или цялостно прекъсване на системите по отношение обслужване на вътрешните и външните операции на Емитента;

- **Външни събития** – могат да включват, предумишлени действия, природни бедствия, тероризъм, вандализъм и др.

Дружеството се стреми да ограничава въздействието на основните операционни рискове, като:

- Дружеството се управлява от специалисти със значителен опит и доказани професионални качества.

- Използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията.

**Пазарен риск** - Основните пазари на “ Трансстрой-Бургас” АД са пазарите на строителни услуги, строителен инженеринг, отдаване под наем на открити и закрити площи.

Поради малкия дял на дружеството на пазарите на строителни услуги “Трансстрой-Бургас” АД е силно зависимо от тенденциите в съответните сектори в региона.

Поради посочените по – горе фактори, дейността на “Трансстрой-Бургас” АД, съответно неговите финансови резултати до голяма степен зависят от състоянието на българската икономика, спечелването на обществени поръчки за инфраструктурни обекти с регионално значение. Всяка неблагоприятна или отрицателна промяна в общото макроикономическо развитие на страната и региона би имала негативно отражение в обема на извършените услуги, признаване на приходи, реализиране на положителни финансови резултати.

## **II. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите**

### **1. Анализ на финансовите показатели за резултата от дейността**

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати. Ръководството е изготвило приложения тук самостоятелен финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало адекватна счетоводна политика, и че при изготвянето на самостоятелния финансов отчет към 31.12.2025 г. е спазило принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти и самостоятелният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за воденето на счетоводните регистри, за целесъобразното стопанисване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби.

Въз основа на информацията, предоставена в отделните съставни части на самостоятелния финансов отчет към 31 декември 2025 година, представяме следните показатели, получени в резултат на финансово-счетоводен анализ.

К о е ф и ц и е н т и	Към 31 декември 2025г.	Към 31 декември 2024г.
	Стойност	Стойност
<b>Рентабилност</b>		
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	(0.694)	0.134
Коеф. на рентабилност на собствения капитал	(0.029)	0.073
Коеф. на рентабилност на пасивите	(0.045)	0.331
Коеф. на капитализация на активите	(0.018)	0.060

<b>Ефективност</b>		
Коеф. на ефективност на разходите	0.192	1.193
Коеф. на ефективност на приходите	5.196	0.839
<b>Ликвидност</b>		
Коеф. на обща ликвидност	1.425	1.903
Коеф. на бърза ликвидност	3,535	5.334
Коеф. на незабавна ликвидност	3,535	5.334
Коеф. на абсолютна ликвидност	0.373	0.093
<b>Финансова автономност</b>		
Коеф. на финансова автономност	1.567	4.517
Коеф. на задлъжнялост	0.638	0.221

## 2. Информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

По екологичните въпроси Дружеството има политика в следните насоки: текущото и предвидимото въздействие на дейността на предприятието върху околната среда и по целесъобразност върху здравето и безопасността, използването на енергия от възобновяеми и/или невъзобновяеми източници, емисиите на парникови газове, потреблението на вода и замърсяване на въздуха.

### Въпроси, свързани с климата

Рисковете, предизвикани от климатичните промени, могат да имат бъдещи неблагоприятни последици за бизнес дейностите на Дружеството.

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2025г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Целта на Ръководството е да се повишава непрекъснато качеството на предлаганите дейности в областта на брегоукрепването, съобразявайки се с климатичните промени и предвиждайки негативните последици от настъпването им за в бъдеще. Дружеството е сертифицирано по стандарта EN ISO 14001: 2015 „Система за управление на околната среда“, с което декларира своята съпричастност за опазване на климата и околната среда. Пряко свързано с работата в областта на брегоукрепването е дружеството да следи за опазване на околната среда от емисии от вредни газове и прах според изискванията на Наредба №1 от 27.06.2005 г. за норми за допустими емисии. Дружеството използва единствено и само технически изправни транспортни средства за товарене и разтоварване на земни маси и материали, които отговарят на стандартите за отработени газове според европейските директиви. При изпълнение на обектите се извършват периодични замервания на нивото на прах във възложените за изпълнение обекти. Стриктно се следи за ограничаване на всички дейности в рамките на строителната площадка, без да се засягат съседни терени. Като професионалисти в сферата на брегоукрепването в договорите с контрагентите по действащите обекти са включени клаузи, при необходимост да се извършват и дейности по почистване на морското дъно от ненужни и отпадъчни материали посредством специализирана механизация и/или човешки ресурси.

Като собственик на пристанище за обществен транспорт с регионално значение - частна собственост, Дружеството ежегодно сключва договори с лицензирани контрагенти за твърди, битови и машинни корабни отпадъци (гарбич), както и по събирането, транспортирането, обезвреждането и оползотворяването на същите. Съгласно договор за наем за открити и закрити площи на територията пристанището и споразумения с лицензираните контрагенти за твърди, битови и машинни корабни отпадъци, разходите по събирането, транспортирането, обезвреждането и оползотворяването на същите се поемат от наемателя.

С цел запазване и предотвратяване на климатичните промени в глобален мащаб, дружеството постоянно подобрява процесите в своята работа, оказващи влияние върху околната среда.

### Персонал

По социалните въпроси, свързани със служителите, правата на човека и борбата с корупцията, Дружеството има политика в следните насоки: осигуряване на равенство между половете,

подобряване на условията на труд, социален диалог, зачитане на правото на информиране и консултиране на работниците, осигуряване на здравословни и безопасни условия на работното място, недопускане на дискриминация и други.

Средно – списъчният брой на служителите за 2025 г. в „Трансстрой-Бургас“ АД е 12 работници и служители (2024: 12). В таблицата по долу е посочена по-детайлно информация относно персонала на дружеството.

<b>Брой служители към 31.12.2025г.</b>	<b>31.12.2025 12</b>	<b>Относит. дял 100%</b>
Висше образование	7	58,33%
Средно специално образование	4	33,33%
Средно образование	1	8,34%
Служители от 31-40 години	2	16,67%
Служители от 41-50 години	1	8,33%
Служители от 51-60 години	3	25,00%
Служители над 60 години	6	50,00%
Жени	6	50,00%
Мъже	6	50,00%

Работниците и служителите са с подходяща квалификация, компетентност, дългогодишен опит, с изявена лоялност към предприятието и мотивация за подобряване на процесите и продуктите в дейността на „Трансстрой-Бургас“ АД.

Ръководството на „Трансстрой-Бургас“ АД непрекъснато се старее да създава условия за обучение, повишаване на квалификацията и професионално израстване на своите работници и служители. Програмите за обучение, предлагани на служители на дружеството, имат за цел развитието на компетенциите на служителите. Политиката в областта на обучението е специално насочена към предоставяне на високи професионални познания, както и във връзка с изискванията за здравословни и безопасни условия на труд.

Работниците и служителите имат право на по-високо допълнително възнаграждение изисквано от приложимият закон за извънреден труд и работа по време на празници.

В „Трансстрой-Бургас“ АД се прилагат стандартите за здравословни и безопасни условия на труд на всички работни места, като се съблюдава безусловното спазване на безопасните и здравословни изисквания при работа, съобразно спецификите на работното място.

### **III. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет**

Не са възникнали значителни коригиращи и некоригиращи събития между датата на самостоятелния финансов отчет и датата на одобряване му за издаване с изключение на посоченото по-долу:

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

От края на месец февруари се наблюдава ескалация на напрежението, свързано с конфликта в Иран, което допринася за повишена геополитическа несигурност в региона и на глобално ниво. Потенциалните последици от тези събития включват засилена волатилност на енергийните пазари, допълнителни колебания в макроикономическата среда и повишена несигурност относно бъдещите икономически условия. Ръководството следи развитието на ситуацията и е взело предвид наличната информация при изготвянето на счетоводните оценки и допускания; към настоящия момент не е идентифицирана необходимост от корекции във финансовите отчети, извън направените оповестявания.

На 01.01.2026 г. размерът на регистрирания капитал на Трансстрой-Бургас АД е превалутиран на 44 734,14 евро, разпределени в 87 714 обикновени, поименни, безналични и свободно прехвърляеми акции, всички с право на глас и с номинална стойност от 0.51 евро.

#### **IV. Стопански цели на Дружеството за следващата година**

Планираната стопанска политика през следващата година е насочена към изпълнение на поетите ангажименти по сключени договори за строителен инженеринг, както и участие в обществени поръчки за поемането на нови обекти и договори за СМР с други контрагенти. Договорите с предстоящо приключване и изпълнение са:

ДОГОВОР: РД-02-29-40 / 27.03.2024 год.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: МРРБ

ОБЕКТ: „Брегоукрепване в района на крайбрежна плажна ивица на гр. Ахтопол, община Царево“

ОБЕКТ: Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас

През 2025 г. ТРЕС ДЗЗД (Гражданско дружество/Обединение) е сключило договор за Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас, Община Бургас. Трансстрой Бургас АД е съдружник в ТРЕС ДЗЗД с 45% от дялове на Обединението, определени съобразно участието в общата дейност на Обединението.

През следващия отчетен период дружеството не предвижда съществени инвестиции.

По отношение на развитие на персонала ръководството ще полага усилия да поддържа компетентен и мотивиран персонал.

Ръководството на дружеството със своите действия ще се стреми и през следващата година целесъобразно да защитава интересите на акционерите, на дружеството, като последователно, коректно и отговорно изпълнява ангажиментите си към своите контрагенти и инвеститори и постига поставените стопански цели.

#### **V. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност**

През 2025 г. Дружеството не е поръчвало и не е извършвало важни научни изследвания и разработки.

##### **Система за управление на качеството**

За постигането на целите Дружеството насочва своите усилия в следните направления:

- Съблюдаване изискванията на българското законодателство за продукта, предоставяните услуги строителен инженеринг и управлението на пристанищни дейности;
- да поддържа и разширява позициите си на вътрешния пазар на строителен инженеринг, чрез разкриване на нови услуги и дейности;
- Поддържане на постоянно ниво на качеството на извършваната дейност;
- Ефективно използване на наличните материални, човешки, финансови ресурси, капитали, съобразно потребностите на Дружеството и неговите клиенти;
- Оптимизиране на търговските и производствени процеси за постигане на високо качество според изискванията на клиента;
- Системно обучение за повишаване на квалификацията на персонала и неговата мотивация за постоянни и измерими подобрения в ежедневната работа, спазване изискванията за осигуряване на безопасност на трудовия процес, предотвратяване на наранявания, заболявания и опазване на околната среда;
- Съблюдаване изискванията на българското законодателство по отношение на ЗБУТ, предпазването на околната среда и управлението на определените значими аспекти;
- Контрол и намаляване на вредните въздействия върху околната среда и здравето на работещите при осъществяване дейностите на Дружеството;
- Постоянно информиране на работещите в Дружеството, доставчиците, клиентите, заинтересованите страни и обществеността за политиката ни в областта на качеството, здравословните и безопасни условия на труд и опазването на околната среда.

За реализиране на политиката и целите по управление, ръководството на “ТРАНССТРОЙ - БУРГАС” АД е разработило, внедрило и поддържа ИСУ съответстваща на международните стандарти EN ISO 9001:2008, ISO 14001:2004, OHSAS 18001:2007. Ръководството е създадо условия за спазване изискванията на Интегрираната система за управление, както и за нейното постоянно усъвършенстване.

**VI. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187д от Търговския закон. Информация изисквана по реда на чл. 247 ал.2 от Търговския закон**

**Съгласно чл.187 от ТЗ оповестяваме :**

През 2025 година не са прехвърляни поименни акции.

**Съгласно чл. 247 , ал. 2 от ТЗ оповестяваме :**

1. През 2025г. са начислени възнаграждения на членове на Управителния и Надзорния съвет в са в размер на 308 хил. лв. (за 2024 г. - 274 хил.лв.). От общата сума 308 хил. лв., 193 хил. лв. са за лицата от ключов управленски персонал в качеството им на такива и 115 хил. лв. са за лица от ключов управленски персонал по трудови договори.

2.Към 31 декември 2025г. година членове на Управителния и Надзорния съвет не са извършили разпореждания с акции от капитала на дружеството.

**Акционерен капитал**

Акции	31.12.2025 г.				31.12.2024 г.			
	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял
поименни, безналични акции	87 714	87 714	87 714	100%	87 714	87 714	87 714	100%
<b>Общо:</b>	<b>87 714</b>	<b>87 714</b>	<b>87 714</b>	<b>100%</b>	<b>87 714</b>	<b>87 714</b>	<b>87 714</b>	<b>100%</b>

3.Членовете на Управителния и Надзорния съвет нямат преференциални права за придобиване на акции и облигации на дружеството.

4. Участието на членовете на Управителния и Надзорния съвет в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаващи повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети към 31.12.2025 година е както следва:

4.1 Николай Милев Милев – Председател на УС и Изпълнителен директор, участва в следните дружества: „ВИЛИ ВИСТ“ ЕАД - собственик на капитала, представляващ; „Трансстрой-Холдинг“ АД - член на СД и изпълнителен директор; „ТСИнвест Бургас“ ЕАД – член на СД и изпълнителен директор; „Пристанище Трансстрой-Бургас“ ЕООД – едноличен собственик на капитала и управител; „ТС Бургас“ ЕООД - едноличен собственик на капитала и управител; „Имот Консулт БГ“ ООД - управител, съдружник.

4.2 Валентин Стойнев Борисов – зам. председател на УС, участва в следните дружества: „ИК-СТРОЙИНВЕСТ“ ЕООД – едноличен собственик на капитала и управител; „ДСБ-ГРУП“ ЕООД – едноличен собственик и управител. "ТРАНССТРОЙ ОЙЛ ПАЙПЛАЙН" ЕООД – управител; "ТРАНССТРОЙ - КОНСУЛТ" ЕООД – управител; "ОДЕСОС ИНВЕСТ" АД – член на съвета на директорите; ЕТ "Хепи вал-Валентин Борисов" - физическо лице търговец.

4.3 Гергана Господинова Николова - член на УС, участва в следните дружества: „Интелигентни Бизнес Решения“ ЕООД – едноличен собственик и управител.

4.4 Нина Добрева Мигарова - Председател на Надзорния съвет - не участва като неограничено отговорен съдружник в други търговски дружества.

4.5 Милчо Стойков Киряков - зам. председател на НС, участва в следните търговски дружества: "ДОНЛЕН" ЕООД – едноличен собственик и управител; "ПОРТ ТРАНССТРОЙ" ООД – съдружник и управител; "КЛУБ ПО СПОРТНИ ТАНЦИ- БУРГАС 1975" Сдружение – член на Управителен съвет.

4.6 Николай Ангелов Георгиев – член на НС, не участва като неограничено отговорен съдружник в други търговски дружества.

5 Съгласно чл.247, ал. 2 и чл.240 б от ТЗ оповестяваме, че към 31 декември 2025 г. членовете на Управителния и Надзорния съвет не са сключили с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

6 Основният капитал на дружеството е 87 714 (осемдесет и седем хиляди седемстотин и четиринадесет) лева, изцяло записан и внесен, разпределен в 87 714 (осемдесет и седем хиляди

седемстотин и четиринадесет) акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях. Идентификация на емисията – ISIN BG11TRBUAT16.

Акциите са обикновени, свободнопрехвърляеми, непривилегировани, поименни с право на един глас в Общото събрание на акционерите, с право на дивидент и ликвидационен дял, съизмерени с номиналната стойност на акцията.

Акциите са безналични - Издаването и разпореждането с безналични акции става в съответствие с действащата нормативна уредба.

Съгласно устава на дружеството те са неделими - когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата си по нея заедно, като определят пълномощник.

Книгата на акционерите на Дружеството се води от „Централен Депозитар“ АД. Книгата на акционерите към 31.12.2025 г. е издадена от Централен депозитар на 25.02.2026г.

Разпределение на акциите съгласно акционерна книга към 31.12.2025г.:

Акционери	Брой акции	Относ. Дял в %
<b>Юридически лица</b>	<b>83 913</b>	<b>95,67</b>
• Транстрой холдинг АД	74 415	84,84
• Donlen S.A.	8 404	9,58
• Други юридически лица	1 094	1,25
<b>Физически лица</b>	<b>3 801</b>	<b>4,33</b>
<b>Общо акционерен капитал</b>	<b>87 714</b>	<b>100%</b>

#### **Данни за директора за връзки с инвеститорите.**

На основание чл. 116г. от ЗППЦК и Устава на Дружеството има лице, което изпълнява функциите на Директор за връзки с инвеститорите по трудов договор. Същото се отчита за дейността си пред Общото събрание на акционерите, а контрол по изпълнение на функциите му е възложен на Управителния съвет на Дружеството. Директорът за връзки с инвеститорите се грижи за публичното разкриване на информацията относно дейността на Дружеството пред инвеститорите и обществеността, като получава съдействие от Управителния съвет. Той осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството и неговите акционери, прилагайки утвърдената Програма за добро корпоративно управление и спазвайки принципите за неутралност, публичност и прозрачност. Директор за връзки с инвеститорите на „Трансстрой – Бургас“ АД е Марийка Василева Славова. За контакти: гр. Бургас, ул. "Успенска" № 8; тел: 056/85-70-70, e-mail: [trasstroy@transstroy.com](mailto:trasstroy@transstroy.com).

#### **Промени в цената на акциите на Дружеството.**

Акциите на Дружеството се търгуват свободно на Българска Фондова Борса – София АД. В рамките на отчетния период в цената на акциите не се наблюдават съществени промени.

### **VII. Клонове на Дружеството**

Дружеството няма клонове в страната и в чужбина.

### **VIII. Използвани от Дружеството финансови инструменти. Цели и политика на Дружеството по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането. Експозицията на Дружеството по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.**

#### **1. Използвани от Дружеството финансови инструменти**

Финансовите инструменти, съгласно определението дадено им в Закона за пазарите на финансови инструменти, представляват ценни книжа и инструменти различни от ценни книжа, като: инструменти на паричния пазар, дялове на предприятия за колективно инвестиране, опции, фючърси, суапове, форуърдни договори и други деривативни инструменти.

Ценните книжа са документ за извършена инвестиция. Те отразяват правата на притежателя им

спрямо техния издател (емитент). Основните видове ценни книжа са *акциите и облигациите*. Най-общо можем да определим разликата между тях така – акциите изразяват отношения на собственост, облигациите - отношения на дълг, т.е. между заемодател и заемополучател.

*Акциите* са ценни книжа емитирани от акционерни дружества, с които се удостоверява, че техния притежател участва в капитала на дружеството - емитент. Акциите дават на притежателя следните права: право на глас в общото събрание на акционерите; право на дивидент; право на ликвидационен дял; право да запише и закупи нови акции от акционерното дружество. Цените на акциите са много волатилни, поради което инвестициите в акции могат да бъдат както много печеливши, така и много губещи. Всяко решение за покупка или продажба на акции трябва да е предшествано от оценка на потенциалните печалби и загуби.

## **2. Цели и политика на Дружеството по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането**

Управлението на риска заема централно място в стратегическото управление на всяка компания. Това е процеса, в който Дружеството методично се стреми да изучи рисковете, свързани с дейностите за да постигне устойчив положителен ефект във всяка една дейност както и в целия портфейл от дейности. Доброто управление на риска се концентрира в разпознаването и управлението на тези рискове. Целта му е да създаде максимум стойност за всяка една от дейностите на Дружеството. Политиката на управление на риска се движи от стремежа за опознаване на всеки един растеж или спад, потенциално съдържащи се във всички фактори, които могат да повлияят на организацията. Управлението на риска увеличава вероятността за успех и едновременно намалява вероятността за неуспех и несигурността по отношение постигане на цялостните цели на организацията.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Управителния съвет на Дружеството под надзора и в сътрудничество с Надзорния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

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

## **3. Експозицията на Дружеството по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток**

Дейността на дружеството създава предпоставки за излагане на различни рискове. Въпреки това дружеството не ползва финансови инструменти за намаляването на тези рискове.

Експозицията на Дружеството по отношение на някои видове рискове е следната:

### **Ценови риск**

Ценовият риск може да се изразява в неблагоприятни изменения на цените на предлаганите услуги, както и в промяна на размера на разходите, свързани с извършваните услуги, поддръжка на материалната база и други съпътстващи дейности. Намаляването на пазарните цени на наемите и услугите би довело до намаляване на приходите от дейността, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат. През представените отчетни периоди не се наблюдава намаление на цени на наеми на открити и закрити търговски площи.

Ценовият риск представлява вероятността от намаление стойността на търгувани активи в резултат (с възможността за намаляване платежоспособното търсене на продукта) на неблагоприятно изменение на техните пазарни цени. Дружеството не е изложено на този ценови риск на ценните книжа. Дружеството няма инвестиции в акции и други ценни книжа, които са публично търгуеми.

### **Кредитен 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, депозирани на средства 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:

**Към 31  
декември**

**Към 31  
декември**

	2025г. хил. лв.	2024г. хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	4525	3894
<b>Балансова стойност</b>	<b>4525</b>	<b>3894</b>

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. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политиката на Дружеството е да извършва трансакции 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.

Към края на отчетния период са предоставени финансовите си активи като обезпечение във връзка с издадени гаранции за добро изпълнение и авансово плащане (пояснения 10, 13, 37 от самостоятелния финансов отчет)

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от неголям брой клиенти в сходни 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 пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

#### 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 дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози.

Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори	10	-	15	-
Търговски и други задължения	454	629	-	-
<b>Общо</b>	<b>464</b>	<b>629</b>	<b>15</b>	<b>-</b>

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори	5	4	25	-
Търговски и други задължения	209	85	-	-
Задължения към свързани лица	-	10	-	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата, вкл. лихвени плащания.

### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови активи, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Текущите нужди от изходящ паричен поток не надвишава съществено наличните парични ресурси и търговски вземания. Дружеството очаква да продължи работа по обект Брегоукрепване в района на крайбрежна плажна ивица на гр. Ахтопол и Обект – Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас, в резултат на което Ръководството очаква постъпленията на парични средства от възложители да са ритмични и паричните потоци балансирани.

Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до една година.

### Управление на капиталовия риск

Целите на „Трансстрой – Бургас“ АД при управление на капитала са да защитят правото на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура.

Дружеството наблюдава капитала на основата на съотношението капитал към нетен дълг.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг (привлечените текущи и нетекущи средства), намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

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.

Стойността на съотношението за представените отчетни периоди е обобщена както следва:

	Към 31 декември 2025г.	Към 31 декември 2024г.
Собствен капитал	10835	11040
Дълг	1300	755
Минус пари и парични еквиваленти	(479)	(68)
<b>Нетен дълг</b>	<b>821</b>	<b>687</b>
<b>Капитал към нетен дълг</b>	<b>13,20</b>	<b>16,07</b>

Намалението на съотношението капитал към нетен дълг през 2025 г. спрямо 2024 г. е в резултат на увеличение на задълженията на Дружеството.

### Информация за основните нематериални ресурси (чл.39, ал.2 от ЗСч.)

Директива 2013/34/ЕС не изисква оповестяването на информация за нематериални ресурси, различни от нематериалните активи, признати в баланса. Ръководството на Дружеството оповестява, че нематериалните активи на Дружеството към 31 декември 2025 г., се състоят от програмни продукти, които са напълно изхабени.

Тъй като ръководството на Дружеството счита работниците и служителите на предприятието или човешкия капитал за ключов ресурс и двигател за развитие на „Трансстрой Бургас“ АД, по-горе в *раздел II, т.2, позиция Персонал* оповестява в достатъчна степен информация за уменията на служителите, за тяхната компетентност, опит, лоялност към предприятието и мотивация за подобряване на процесите и продуктите в дейността на дружеството.

## Друга информация по преценка на дружеството

**В изпълнение на чл.10, т.4 от Наредба № 2 от 9.11.2021 докладваме:**

Вътрешната информация за Трансстрой Бургас АД по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през 2025 година е публикувана на електронната страница на дружеството в раздел Фирмени новини - <https://www.transstroy.com>, както и в медията [Investor.bg](https://www.investor.bg) - <https://www.investor.bg/bulletin/index/1/312/0/0/0/1/>, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация.

### **Информация по Приложение № 2 към Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН**

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

Категория дейност	Към 31 декември 2025 г. в хил. лева	Към 31 декември 2024 г. в хил. лева	Изменение в %
Приходи от наем	444	423	4,96%
Приходи от обекти за строителен инженеринг	4	5616	(99,93)%
Приходи от продажби общо	448	6039	(92,58)%
<b>Дял на приходите от услуги в %</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

През отчетният период Дружеството е отчетло Приходи за бъдещи периоди.

	Към 31 декември 2025 г. в хил. лева	Към 31 декември 2024 г. в хил. лева
Обект - Брегоукрепване в района на гр.Ахтопол	1370	-
<b>Общо</b>	<b>1370</b>	<b>-</b>

2. *Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.*

Приходи от продажби

Видове приходи	Към 31 декември 2025 г. в хил. лева	Към 31 декември 2024 г. в хил. лева	Изменение в %
----------------	-------------------------------------	-------------------------------------	---------------

Приходи от обекти строителен инженеринг	4	5616	(99,93)%
Приходи от наем	444	423	4,96%
<b>Общо приходи от услуги</b>	<b>448</b>	<b>6039</b>	<b>(92,58)%</b>

Разходи за материали и външни услуги и изменение на незавършено строителство

<b>Видове разходи</b>	<b>Към 31 декември 2025 г. в хил. лева</b>	<b>Към 31 декември 2024 г. в хил. лева</b>	<b>Изменение в %</b>
Разходи за материали	376	725	(48,14)%
Разходи за услуги	1580	962	64,24%
Разходи за незавършено строителство за обекти(изменение в салдото)	(1688)	2 770	(160,94)%
<b>Общо</b>	<b>268</b>	<b>4 457</b>	<b>(93,99)%</b>

Клиенти за приходи от наем над 10%

<b>Клиенти /приходи от наем/</b>	<b>ЕИК</b>	<b>Относителен дял от приходите от наем през 2025г. %</b>	<b>връзка с дружеството</b>
Арметал ТД ЕООД	206072777	15	несвързано лице
Арметал Кънстръкшън ЕООД	208017217	10	несвързано лице

Клиенти за приходи/аванси за строителни обекти над 10%

<b>Клиенти</b>	<b>ЕИК</b>	<b>Относителен дял от приходи през 2025г. %</b>	<b>връзка с дружеството</b>
ТРЕС ДЗЗД-получен аванс	181318862	75	свързано лице
МРРБ-аванси и СМР	831661388	25	несвързано лице
		<b>100</b>	

Доставчици за разходи за дейност, различна от строителни обекти над 10%

<b>Доставчици /разходи /</b>	<b>ЕИК</b>	<b>Относителен дял от разходите 2025г. %</b>	<b>връзка с дружеството</b>
ВТА СЕКЮРИТИ ООД	203123056	19	несвързано лице
Арметал Кънстръкшън ЕООД	208017217	11	несвързано лице
РИТЪМ-4-ТБ ООД	123655865	25	несвързано лице

Доставчици за разходи за строителни обекти над 10%

Доставчици	ЕИК	Относителен дял от разходите през 2025г. %	връзка с дружеството
Торкрет ЕООД	102671433	31	несвързано лице
ЕККО Кат строй ЕООД	102870638	35	несвързано лице

### 3. Информация за сключени съществени сделки.

След проведена и спечелена обществена поръчка в края на 2023 г., през 2024 г. Дружеството е сключило договор за Брегоукрепване в района на крайбрежна плажна ивица на гр. Ахтопол, Община Царево. Като незавършеното строителство по обекта са отчетени разходи за участие в обществената поръчка, геодезически услуги, строителни материали, услуга с механизация и доставка на материали, водолазни услуги, охрана и други разходи, които са в размер на 1 006 хил. лв.(2024: 14 хил. лв.). По същия обект, във връзка със спецификата на предоставяната услуга строителен инженеринг брегоукрепване са признати приходи за бъдещи периоди в размер на 1 370 хил. лв.(пояснение 22 от самостоятелния финансов отчет).

След проведена и спечелена обществена поръчка в края 2024 г., през м. април 2025 г. ТРЕС ДЗЗД (Гражданско дружество/Обединение) е сключило договор за Рехабилитация на вълнолом в пристанище Бургас, Община Бургас. Трансстрой Бургас АД е съдружник в ТРЕС ДЗЗД с 45% от дялове на Обединението, определени съобразно участието в общата дейност на Обединението. Като незавършеното строителство по обекта са отчетени разходи за материали, услуги механизация, водолазни услуги, разходи за банкови гаранции за добро изпълнение и авансово плащане и други, които са в размер на 696 хил. лв.

През отчетният период дружеството е продало собствен недвижим имот и съоръжения към него с балансова стойност 1 293 хил. лв. на несвързано лице на несвързано лице. Продажбата е представена в Самостоятелния отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход разгърнато.

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

Извършени са следните сделки със свързани лица:

#### Сделки със собственици

Сделките със собственици включват сделките с предприятието майка „Трансстрой холдинг“ АД с ЕИК 102664474 и с крайното предприятие майка „ТС Бургас“ ЕООД с ЕИК 203464634.

хил.лв.

	01 януари – 31 декември 2025	01 януари – 31 декември 2024
Начислени приходи за лихви по предоставени парични заеми	1	1
Начислени разходи за лихви по получени парични заеми	-	10
Предоставен заем - главница	33	-
Погасен заеми - главница	10	-
Платени - лихва	10	

#### Сделки с дъщерни предприятия

Сделките с дъщерни предприятия включват сделките с „ТСИнвест Бургас“ ЕАД с ЕИК 204672652.

	01 януари – 31 декември 2025	01 януари – 31 декември 2024
Получени услуги наем	13	13

Начислени разходи за лихви по получени парични заеми	7	
Върнати заеми - главница и лихви	-	8
Предоставен заем - главница	180	-

#### Сделки със съвместни предприятия – „Трес“ ДЗЗД

	01 януари – 31 декември 2025	01 януари – 31 декември 2024
Предоставен заем - главница	1	-

#### Сделки с други свързани лица под общ контрол

Сделките с други свързани лица под общ контрол включват сделките с „Пристанище Трансстрой Бургас“ ЕООД с ЕИК 203408468, с „Вили Вист“ ЕАД с ЕИК 202806241.

	01 януари – 31 декември 2025	01 януари – 31 декември 2024
Предоставени услуги	28	29
Начислени разходи за лихви по получени парични заеми	15	
Върнати заеми	600	6
Предоставен заем - главница	820	-

През 2025г. е начислена обезценка на вземанията от „други свързани лица под общ контрол“ в размер на 16 хил. лева и е отписана обезценка на вземанията от „други свързани лица под общ контрол“ в размер на 57 хил. лева.

#### Сделки с ключов управленски персонал

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството за отчетния период са в размер на 314 хил. лв. (за 2024 г. - 274 хил.лв.). От общата сума 314 хил. лв., 193 хил. лв. са за лицата от ключов управленски персонал в качеството им на такива и 115 хил. лв. са за лица от ключов управленски персонал по трудови договори и 6 хил. лв.. по граждански договори

Дружеството е прихванало вземания, заеми и други задължения със свързани лица в размер на 29 хил. лв.

Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

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

През 2025г. в Дружеството няма събития и показатели с необичаен за емитента характер.

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

През 2025г. в Дружеството няма извършени сделки, заведени извънбалансово.

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

Вид инвестиция	Описание (име)	година на придобиване	% участие в капитала	Причина за липса/наличие на контрол	Стойност (хил.лв.)
Дъщерно предприятие	ЕАД				
	ТСИнвест Бургас	12.07.2017г.	100	Учредителен акт	4577
Дъщерно предприятие	ЕООД				
	Трансстрой ойл пайплайн	07.03.2003г.	100	Учредителен акт	3
Дъщерно предприятие	ЕООД				
	Трансстрой консулт	13.11.2003г.	100	Учредителен акт	4
<b>ОБЩО</b>	-	-	-	-	4584

Емитентът няма дялови участия в чужбина.

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

Всички заеми са получени при пазарни лихвени нива и без предоставени обезпечения.

➤ **Информация за сключените договори от Трансстрой-Бургас АД като заемополучател**

Заемодател: Несвързано лице											
Заемодател	Договоре на сума /хил.лв/	Цел на кредита	дата на сключване	краен срок за погасяване	лихвен %	Салдо към 31.12.2024г.			Салдо към 31.12.2025г.		
						главница	лихви	общо	главница	лихви	общо
Енергостроймонтаж-ПС-Б ЕАД, ЕИК 824129303	50	оборотни средства	27.04.2023	31.12.2023	5	50	2	52	50	4	54
Розова градина-Витоша част първа ЕООД	300	оборотни средства	28.05.2025	31.12.2025	5	0	0	0	50	0	50
Строй Инвест ЕООД, ЕИК 102898528	28	оборотни средства	30.06.2025	31.12.2025	5	0	0	0	28	0	28
	250	оборотни средства	08.10.2025	31.12.2025	5	0	0	0	250	0	250
	20	оборотни средства	10.10.2025	31.12.2025	5	0	0	0	20	0	20
	180	оборотни средства	12.11.2025	31.12.2025	5	0	0	0	180	5	185

➤ **Информация за сключените договори от дъщерно дружество ТСИнвест Бургас ЕАД като заемополучател**

Заемодател: Предприятие - майка											
Заемодател	Договоре на сума /хил.лв/	Цел на кредита	дата на сключване	краен срок за погасяване	лихвен %	Салдо към 31.12.2024г.			Салдо към 31.12.2025г.		
						главница	лихви	общо	главница	лихви	общо
Трансстрой-Бургас АД, ЕИК 102003626	180	оборотни средства	29.05.2025	31.12.2025	7	0	0	0	180	7	187

9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на

Самостоятелен доклад за дейността на „Трансстрой-Бургас“ АД към 31.12.2025г.

договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.

➤ **Информация за сключените договори от Трансстрой-Бургас АД като заемодател:**

Заемополучател: Предприятие - майка											
Заемополучател	Договоре на сума /хил.лв/	Цел на кредита	дата на сключване	краен срок за погасяване	лихвен %	Салдо към 31.12.2024г.			Салдо към 31.12.2025г.		
						главница	лихви	общо	главница	лихви	общо
ТС Бургас ЕООД, ЕИК 203464634	5	оборотни средства	29.03.2019	31.12.2021	6.5	5	1	6	5		5
	3	оборотни средства	06.08.2021	31.07.2022	6.5	3	1	4	3	1	4
Трансстрой холдинг АД, ЕИК 102664474	13	оборотни средства	03.02.2025	31.12.2025	6.5	0	0	0	3		3
	20	оборотни средства	30.06.2025	31.12.2025	6.5	0	0	0	20	1	21
Заемополучател: Дъщерно предприятие											
Заемополучател	Договоре на сума /хил.лв/	Цел на кредита	дата на сключване	краен срок за погасяване	лихвен %	Салдо към 31.12.2024г.			Салдо към 31.12.2025г.		
						главница	лихви	общо	главница	лихви	общо
ТСИнвест Бургас ЕАД, ЕИК 204672652	180	оборотни средства	29.05.2025	31.12.2025	7	0	0	0	180	7	187
Заемополучател: Друго свързано предприятие под общ контрол											
Заемополучател	Договоре на сума /хил.лв/	Цел на кредита	дата на сключване	краен срок за погасяване	лихвен %	Салдо към 31.12.2024г.			Салдо към 31.12.2025г.		
						главница	лихви	общо	главница	лихви	общо
Пристанище Трансстрой Бургас ЕООД, ЕИК 203408468	135	оборотни средства	11.08.2021	10.02.2022	6.5	0	1	1	0	1	1
	10	оборотни средства	05.05.2022	31.12.2022	6.5	0	2	2	0	2	2
	420	оборотни средства	01.07.2025	31.12.2025	6.5	0	0	0	20	1	21
	200	оборотни средства	02.07.2025	31.12.2025	6.5	0	0	0	200	14	214
Вили Вист ЕАД, ЕИК 202806241	1166	оборотни средства	19.11.2018	31.05.2022	6.5	0	128	128	0	12	12
ТРЕС ДЗЗД, ЕИК 181318862	1	оборотни средства	29.09.2025	31.12.2025	6.5	0	0	0	1	0	1
Заемополучател: Несвързано лице											
Заемополучател	Договоре на сума /хил.лв/	Цел на кредита	дата на сключване	краен срок за погасяване	лихвен %	Салдо към 31.12.2024г.			Салдо към 31.12.2025г.		
						главница	лихви	общо	главница	лихви	общо
Строй Инвест ЕООД, ЕИК 102898528	330	оборотни средства	15.11.2024	31.12.2025	5	294	3	297	0	6	6
Торкрет ЕООД, ЕИК 102671433	100	оборотни средства	30.05.2025	31.12.2025	5	0	0	0	54	3	57

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

През отчетния период Дружеството не е извършило нова емисия ценни книжа.

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

Дружеството не е публикувало прогнози за финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с

*посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.*

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Трансстрой-Бургас АД включва следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали).

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

В настоящата ситуация на политическа несигурност и инфлация Дружеството прилага консервативен подход при планиране на инвестиционна дейност с цел да реагира адекватно на настъпващите промени.

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

През отчетният период няма промени в основните принципи за управление на емитента.

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

Ефективността на системата за вътрешен контрол позволява навременно изготвяне и изпращане на достоверни финансови отчети на „Трансстрой Бургас“ АД, до КФН, „БФБ София“ АД, „Централен депозитар“ АД и обществеността. Ежемесечно са извършвани финансови анализи на текущото счетоводно отчитане в предприятието.

Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове е представена в точка 4 от Декларацията за корпоративно управление на Дружеството.

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

През 2025г. в Дружеството не са настъпили промени в състава на управителния и надзорен орган.

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

Членовете на управителния и надзорния съвет получават възнаграждения само по трудови договори и/или договори за управление.

*а) получени суми и непарични възнаграждения*

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

в) сума, дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Дружеството е публична компания виж Доклад относно изпълнение на политиката за възнагражденията.

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

Членовете на управителните и контролни органи не притежават пряко акции на Дружеството.

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

Към датата на изготвяне на самостоятелния годишен финансов отчет на Дружеството няма известна информация, относно договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

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

Към датата на изготвяне на годишния финансов отчет Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. За публичните дружества - данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция

Мария Василева Славова – Директор за връзка с инвеститорите  
Адрес за кореспонденция: гр. Бургас, ул. „Успенска“ №8  
e-mail: [transstroy@transstroy.com](mailto:transstroy@transstroy.com)  
Телефон: 056/857070

22. Отчет за устойчивостта – във връзка с изискванията на чл.41 от Закона за счетоводството и § 30, ал.1, т.3, б."а" ръководството оповестява, че за отчетния период, дружеството няма ангажимент да включва в Доклада за дейността отчет за устойчивостта.

23. Друга информация по преценка на дружеството.

За отчетния период Дружеството няма друга важна информация, която да подлежи на разкриване.

18.03.2026г.  
гр. Бургас

Изпълнителен директор:

Николай Милев

**Nikolay  
Milev Milev**

Digitally signed by  
Nikolay Milev Milev  
Date: 2026.03.18  
11:22:11 +02'00'

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**за корпоративно управление**  
**на „Трансстрой-Бургас“ АД**  
**съгласно изискванията на разпоредбите на чл.100н, ал.8 от ЗППЦК**  
**за 2025г.**

**1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление**

„Трансстрой-Бургас“ АД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет в разширен и допълнен текст през април 2016 г. във връзка с Принципите на корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие, последващо изменен през юли 2021г. и юни 2024 г.

**2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление**

„Трансстрой-Бургас“ АД не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление практики на корпоративно управление.

**3. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това**

„Трансстрой-Бургас“ АД представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на дружеството  
Ръководството на „Трансстрой-Бургас“ АД счита, че прилага всички принципи на поведение и препоръки, които са залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление.

Националният кодекс за корпоративно управление се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“. Това означава, че дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение неговото ръководство следва да изясни причините за това.

„Трансстрой-Бургас“ АД разглежда доброто корпоративно управление като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансирано взаимоотношения между Управителните органи на Дружеството, неговите акционери и всички заинтересовани страни – служители, търговски партньори, кредитори на компанията, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло.

В своята дейност „Трансстрой-Бургас“ АД се ръководи от националните принципи на корпоративно управление.

Наред с принципите, носещи препоръчителен характер, „Трансстрой-Бургас“ АД установява определен набор от изисквания за корпоративно управление, спазването на които е задължително за управителните органи на Дружеството.

„Трансстрой-Бургас“ АД поддържа и развива интегрирана система за управление в съответствие с водещи международни стандарти по качество (EN ISO 9001:2008 – Система за управление на качеството, EN ISO 14001:2004 + Cor. 1:2009 – Система за управление на околната среда и BS OHSAS 18001:2007 – Система за управление на здраве и безопасност *(информация по чл.100н, ал.8, т.1в) от ЗППЦК*).

„Трансстрой-Бургас“ АД декларира своя ангажимент относно:

1. Определяне на политики и принципи, към които ще се придържат Управителните органи на Дружеството, за да се създадат необходимите условия и да се осигури възможност на акционерите да упражняват в пълна степен своите права.

2. Прилагане на принципите за прозрачност, независимост и отговорност от Управителните органи на Дружеството (Надзорен и Управителен съвет) в съответствие с установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите. *(информация по чл.100н, ал.8, т.5 от ЗППЦК)*

- 2.1. Надзорният съвет на „Трансстрой-Бургас“ АД се състои от 3 (три) члена, които са избирани от Общото събрание на акционерите.
- 2.2. Надзорният съвет изпълнява своята дейност в съответствие с Устава на Акционерното дружество „Трансстрой-Бургас“.
- 2.3. Управителният съвет на „Трансстрой-Бургас“ АД се състои от 3 (три) члена, които са избрани от Надзорния съвет.
- 2.4. Управителният съвет осъществява своята дейност в съответствие с Устава на Акционерното дружество „Трансстрой-Бургас“.
- 2.5. При изпълнение на своите задачи и задължения Надзорният и Управителният съвети се ръководят от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност и компетентност.
- 2.6. Управителният съвет:
- ✓ управлява и представлява „Трансстрой-Бургас“ АД;
  - ✓ ръководи оперативната дейност на Дружеството;
  - ✓ приема планове и програми за дейността на Дружеството;
  - ✓ приема организационно-управленската структура на Дружеството;
  - ✓ взема всички решения, които не са в изричната компетентност на Общото събрание на акционерите и Надзорния съвет;
- 2.7. Управителният съвет, с одобрението на Надзорния съвет:
- ✓ приема и предлага за одобрение от Общото събрание на акционерите годишния счетоводен отчет и доклада за дейността на Дружеството;
  - ✓ въз основа на финансовите резултати от дейността на Дружеството в края на счетоводната година, прави предложение за разпределение на печалбата.
- 2.8. Членовете на Управителния съвет се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.
- 2.9. Членовете на Надзорния и Управителния съвет в своята дейност прилагат принципа за избягване и недопускане на реален или потенциален конфликт на интереси. Процедурата за избягване и разкриване на конфликти на интереси е регламентирана. Всеки конфликт на интереси следва да бъде разкриван пред Надзорния съвет. Членовете на Управителния съвет следва да информират Надзорния съвет относно това дали директно, индиректно или от името на трети лица имат съществен интерес от каквито и да е сделки или въпроси, които оказват пряко влияние върху Дружеството.
- 2.10. „Трансстрой-Бургас“ АД декларира, че прилага политика за многообразие при подбора и оценката на членовете на ръководните, управителните и надзорните органи на Дружеството, като счита, че тази политика допринася за осигуряване на надеждна система за управление и контрол, основана на принципите за прозрачност и независимост.
- 2.11. Основни критерии и принципи на политиката за подбор и оценка на членовете на ръководните, управителните и надзорните органи на „Трансстрой-Бургас“ са:
- ✓ Членовете на управителните органи могат да бъдат само дееспособни физически или юридически лица, като не се въвеждат ограничения, свързани с възраст, пол, националност, образование;
  - ✓ Добра репутация, професионален опит и управленски умения, предвид сложността и спецификата на осъществяваните от Дружеството дейности;
  - ✓ Поддържане на баланс между опита, професионализма, познаването на дейността, както и независимостта и обективността в изразяването на мнения и вземане на решения;
  - ✓ Членовете на Управителния и Надзорния съвет могат да бъдат преизбирани без ограничения.

#### **4. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане\_(информация по чл.100н, ал.8, т.3 от ЗППЦК)**

##### **Система за вътрешен контрол**

„Трансстрой-Бургас“ АД е установена система за вътрешен контрол, целта на която е да защитава интересите и правата на акционерите, запазване на активите чрез предотвратяване, разкриване и отстраняване на нарушения на съществуващите изисквания и техните причини.

Системата за вътрешния контрол в Дружеството се прилага за постигане на стратегическите цели, повишаване на операционната ефективност, снижаване на рисковете, осигуряване на надеждността и достоверността на отчетността, и съответствие с нормативните изисквания.

Участници в системата за вътрешен контрол, които осъществяват контролна дейност на различни равнища, са ръководството на Дружеството и ръководителите на структурни подразделения.

##### **Система за управление на рисковете**

Ръководството на Дружеството се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията се за нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики.

Системата за управление на риска определя правомощията и отговорностите в структурните подразделения на Дружеството.

Управлението на риска в „Трансстрой-Бургас“ АД се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от производствено-стопанските дейности, и системата за корпоративно управление на Дружеството.

„Трансстрой-Бургас“ АД декларира, че приетите от него инвестиционни и стратегически решения са обосновани на резултати от проведени анализи на текущи и бъдещи рискове, като счита, че този подход е инструмент за повишаване на операционната и финансова устойчивост, както и стойността на Дружеството.

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

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

В „Трансстрой-Бургас“ АД функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Управителният съвет носи основната отговорност и роля по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването на избрани области, извършвано в този контекст като отговорност на висшия мениджмънт се съобразява с приоритетите на компанията. Оценяването също е съизмерно с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

Управителният съвет докладва на Надзорния и одитния комитет относно основните характеристики и особености на системата и относно ключови въпроси, включително относно установените основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

##### **Контролна среда**

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, отговорно за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

## Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на риска от страна на корпоративното ръководство представлява базата за начина, по който Управителният съвет на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Управителният съвет на дружеството идентифицира следните видове риск, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари, сегмента на строителни услуги и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

## Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система е съществена за целите на финансовото отчитане и включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията;
- и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на правила за финансово отчитане, правата за достъп до информация на отделните служители, както и оторизация и физически достъп до активите на дружеството. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

## Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес на оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Корпоративното ръководство извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

## 5. Защита правата на акционерите

5.1. „Трансстрой-Бургас“ АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и защитаване на техните права.

5.2. За удовлетворяване потребностите на акционерите и инвеститорите относно получаване на пълна, актуална и достоверна информация за дейността, Дружеството прилага корпоративна информационна политика и предоставя необходимата информация в съответствие със законовите изисквания на Република България в съответните направления.

5.3. „Трансстрой-Бургас“ АД се ръководи от приложимите изисквания на българското законодателство по отношение на задължителното разкриване на информация в указаните обеми, ред и срокове - данни за Дружеството; данни за акционерната структура, устройствените актове на Дружеството, данни за управителните органи, годишни финансови отчети, материали за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството, информация за околната среда, представляваща обществен интерес.

**6. Информация за наличието на предложения за поглъщане/вливане през 2023 година** (информация по чл.100н, ал.8, т.4 от ЗППЦК – съответно по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане)

Към датата 31.12.2024 г. към „Трансстрой-Бургас“ АД не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

6.1. Информация по чл. 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Не са идентифицирани такива предложения.

Към 31.12.2025 г. значимите участия в капитала на Трансстрой-Бургас АД са:

Акционери	Брой акции	Относ. Дял в %
<b>Юридически лица</b>	<b>83 913</b>	<b>95,67</b>
• Трансстрой холдинг АД	74 415	84,84
• Donlen S.A.	8 404	9,58
• Други юридически лица	1 094	1,25
<b>Физически лица</b>	<b>3 801</b>	<b>4,33</b>
<b>Общо акционерен капитал</b>	<b>87 714</b>	<b>100%</b>

Крайно предприятие-майка е ТС Бургас ЕООД.

Трансстрой-Бургас АД има участия в следните дружества:  
ТС Инвест-Бургас ЕАД – процент на съучастието 100%  
Трансстрой Консулт ЕООД – процент на съучастието 100%  
Транс ойл пайплайн ЕООД – процент на съучастието 100%

6.2. Информация по чл. 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО относно предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права.

„Трансстрой-Бургас“ АД няма издадени акции със специални права на контрол.

Капиталът на „Трансстрой-Бургас“ АД е разпределен в 87 714 (осемдесет и седем хиляди седемстотин и четиринадесет) акции с номинална стойност по 1 (един) лев всяка една. Акциите на Дружеството са поименни, безналични и неделими.

Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната стойност на акцията.

6.3. Информация по чл.10, параграф 1, буква „е“ от Директива 2004/25/ЕО относно предложенията за поглъщане

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

По отношение на акциите на „Трансстрой-Бургас“ АД няма ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас, или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа. Акциите са непривилегирани поименни с право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Дружеството издава само налични поименни акции, с право на 1 глас. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание и възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на дружеството, съответно на увеличението на неговия капитал, в търговския регистър.

6.4. Информация по чл. 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор.

„Трансстрой-Бургас“ АД има двустепенна форма на управление Надзорен съвет и Управителен съвет.

Правилата за работа на Надзорният съвет са регламентирани в Устава на Акционерно дружество „Трансстрой-Бургас“ АД .

Правилата за работа на Управителният съвет са регламентирани в Устава на Акционерно дружество „Трансстрой-Бургас“ АД.

При изпълнение на своите задачи и задължения Надзорният и Управителният съвети се ръководят от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност и компетентност.

Общото събрание на акционерите на „Трансстрой-Бургас“ АД, освен компетентностите посочени в Устава, извършва и :

- ✓ избира и освобождава членовете на Надзорния съвет и определя мандата и възнагражденията им.
- ✓ назначава и освобождава регистрирани одитори;
- ✓ назначава ликвидатори при прекратяване на Дружеството;
- ✓ освобождава от отговорност членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет.

Надзорният съвет, освен другите компетентности, посочени в Устава на Акционерното дружество „Трансстрой-Бургас“ АД:

- ✓ избира членовете на Управителния съвет, като може да ги освобождава по всяко време, както и определя размера на възнагражденията им;
- ✓ одобрява лицата от състава на Управителния съвет, овластени да представляват Дружеството;

Съгласно чл.107 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта Общото събрание на акционерите на „Трансстрой-Бургас“ АД избира Одитен комитет.

Одитният комитет подпомага работата на Управителния съвет, има роля на Лица, натоварени с общо управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна среда, управлението на риска и системата на финансово отчитане на Дружеството.

6.5. Информация по чл. 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО относно предложенията за поглъщане - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Капиталът на „Трансстрой-Бургас“ АД може да бъде увеличаван по решение на Общото събрание на акционерите чрез:

- ✓ издаване на нови акции,
- ✓ увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции, или
- ✓ превръщане на облигации, издадени като конвертируеми в акции
- ✓ превръщане на част от печалбата в капитал или трансформиране на част от средствата във

фонд „Резервен“ в капитал при условие, че е взето такова решение с мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от гласовете на представените акции в срок от 3 месеца след приемането на годишния счетоводен отчет за изтеклата година. Новите акции се разпределят между акционерите, съразмерно на участието им в капитала до увеличаването. При увеличаването на капитала всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението.

„Трансстрой-Бургас“ АД може да придобива през една календарна година повече от 3 на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване само при условията и по реда на търгово предлагане по чл.149б от ЗППЦК.

## 7. Заинтересовани лица

7.1. „Трансстрой-Бургас“ АД отчита, че ефективното взаимодействие със заинтересованите лица оказва непосредствено влияние върху корпоративното управление. Предвид това, Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т.ч. собственици / акционери, органи на държавната власт и местното самоуправление, доставчици, клиенти, служители, кредитори, обществени групи и други.

7.2. „Трансстрой-Бургас“ АД, осъзнавайки обществената значимост на резултатите от своята дейност, се придържа към принципа за откритост на информацията за дейността си, стреми се да изгражда и поддържа устойчиви, конструктивни взаимоотношения с органите на държавната власт и местното управление. Дружеството изпълнява своята дейност в строго съответствие със законите и другите нормативни правови актове на Република България. Отношенията на Дружеството с органите на държавната власт и местно самоуправление се базират на принципите на отговорност, добросъвестност, професионализъм, партньорство, взаимно доверие, а също така уважение и ненарушаване на поетите задължения.

8. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период - **информация по чл.100н,ал.8, т.6 от ЗППЦК.**

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

Тъй като Дружеството не попада в категорията на големи предприятия съгласно чл. 19, ал.5 от Закона за счетоводството, същото не прилага политика на многообразие.

В тази връзка следва да се счита изпълнено изискването на чл. 100н, (7) и (8) от Закон за публично предлагане на ценни книжа и чл. 40, ал. 1 и 2 от Закон за счетоводството за изготвяне и включване на Декларация за Корпоративно управление към Годишния доклад за дейността на „Трансстрой-Бургас“ АД.

Николай Милев  
Председател на Управителния съвет  
на „Трансстрой-Бургас“ АД

**Nikolay Milev Milev**

Digitally signed by  
Nikolay Milev Milev  
Date: 2026.03.18  
11:22:41 +02'00'

**Приложение № 3 към Наредба 2**  
**(към чл.10, т. 2)**  
**Информация относно публичното дружество**  
**„Трансстрой-Бургас“ АД**  
**за 2025г.**

*1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка*

Няма такава информация.

*2. Информация относно прякото и непряко притежаване на 5% или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите*

Наименование	Рег. N/ Булстат	Седалище	Брой Акции	Изразе но в %
„Трансстрой холдинг“ АД	102664474	гр. Бургас, ул. Успенска 8	74415	84.84
Donlen S.A	155618609	Република Панама, провинция Панама	8404	9.58
Физически и юридически лица под 5%			4895	5.58
<b>ОБЩО</b>			<b>87714</b>	<b>100%</b>

*3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права*

"Трансстрой холдинг" АД, ЕИК 102664474, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. "Успенска" 8, представлявано от Николай Милев Милев – изпълнителен директор, притежава пряко 84.84 % от капитала на "Трансстрой Бургас" АД и упражнява контрол по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа.

*4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.*

На дружеството не е известно да има споразумения между акционери на "Трансстрой Бургас" АД, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

*5. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действия, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.*

Към момента на изготвяне на самостоятелния финансов отчет не са сключвани съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Николай Милев  
Изпълнителен директор

Digitally signed by  
Nikolay Milev Milev  
Date: 2026.03.18  
11:23:00 +02'00'



# ТРАНССТРОЙ – БУРГАС АД

8000 Бургас, ул. „Успенска” 8  
Tel.:+359/56/ 857-070; 844-213; Fax.:+359/56/841-332;  
E-mail: [transstroy@transstroy.com](mailto:transstroy@transstroy.com) , Web Site: [www.transstroy.com](http://www.transstroy.com)

*Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията*

**ДОКЛАД**  
**на „Трансстрой Бургас“ АД**  
**относно прилагане на политика за възнагражденията**  
**на членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет на Дружеството**  
**разработена в съответствие с изискванията на Наредба №48 на Комисията за**  
**финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията.**  
**Политиката за възнагражденията е приета от Общото събрание на**  
**акционерите на 24.09.2020 г.**

Настоящият доклад съдържа преглед на начина, по който Политиката за възнагражденията на членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет /Политиката за възнагражденията/ е прилагана за отчетната 2025 г. и програма за прилагане на Политиката за възнагражденията през следващата финансова година. Същият отразява фактическото прилагане на обективни принципи за формиране на възнагражденията, с оглед на привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на и Надзорния съвет/НС/ и Управителния съвет/УС/, мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Възнагражденията на Надзорния съвет и Управителния съвет в „Трансстрой-Бургас“ АД за 2025 год. са формирани само от постоянно възнаграждение. Допълнителни стимули и променливи възнаграждения не са изплащани.

През 2026 г. не се предвиждат промени в политиката за възнагражденията на Надзорния съвет и Управителния съвет на „Трансстрой-Бургас“ АД.

## **Информация по чл.13 от Наредба № 48 на КФН за изискванията към възнагражденията:**

***1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията.***

Политиката за възнагражденията е разработена от Надзорния съвет на „Трансстрой- Бургас“ АД и всяко нейно изменение и допълнение, се разработва от Надзорния съвет на дружеството и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. При разработване на Политиката за възнагражденията са взети предвид всички нормативни изисквания, както и препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление. В съответствие с нормативните изисквания, Политиката за възнагражденията е приета с решение на Извънредно ОСА на „Трансстрой Бургас“ АД проведено на 24.09.2020 г. и е качена на интернет страницата на дружеството.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията дружеството няма създаден комитет по възнагражденията. При определяне на Политиката за възнагражденията Надзорният съвет на дружеството не е ползвал външни консултанти.

Политиката за възнагражденията на членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет на „Трансстрой-Бургас“ АД има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното ръководство на дружеството с оглед привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.



# ТРАНССТРОЙ – БУРГАС АД

8000 Бургас, ул. „Успенска” 8  
Tel.:+359/56/ 857-070; 844-213; Fax.:+359/56/841-332;  
E-mail: [transstroy@transstroy.com](mailto:transstroy@transstroy.com) , Web Site: [www.transstroy.com](http://www.transstroy.com)

*Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията*

През отчетната финансова година Трансстрой-Бургас“ АД прилага Политиката за възнагражденията на членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

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

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на „Трансстрой-Бургас“ АД през отчетната година членовете на Управителния съвет са получавали само постоянно възнаграждение, а членовете на Надзорния съвет, съгласно решение на Общо събрание на акционерите от 20.06.2025 г. не са получавали възнаграждение.

През отчетната година членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет не са получавали променливо възнаграждение.

Съгласно чл.6, ал. 4 от Политиката за възнагражденията, размерът на постоянното възнаграждение на изпълнителния член на Управителния съвет, е обвързан с минималната работна заплата, установена за страната, за всеки отчетен период и се определя в диапазон от 7 (седем) до 10 (десет) минимални работни заплати на месец.

Съгласно чл.6, ал.5 от Политиката за възнагражденията Постоянното възнаграждение на неизпълнителния член на Управителния съвет, на който е възложено представянето на дружеството пред медиите и обществеността, както и осигуряването на необходимия PR и комуникации, е обвързано с максималния осигурителен доход, установен за страната, за всеки отчетен период. Съгласно чл.6, ал.6 от Политиката за възнагражденията размерът на месечното постоянно възнаграждение на неизпълнителния член на Управителния съвет, отговарящ на условията по чл.6, ал.5 от Политиката за възнагражденията, се определя като еднократния размер на максималния осигурителен доход (МОД), установен за страната, за всеки отчетен период. За първото тримесечие на 2025 г. МОД е в размер на 3 750 лв., а от 01 април до 31 декември на 2025г. – 4 130 лв.

Съгласно чл.6, ал.7 от Политиката за възнагражденията един от неизпълнителните членове на Управителния съвет на Дружеството, не получава възнаграждение в качеството си на такъв. Същото лице е назначено на трудов договор в Дружеството.

Съгласно чл.6, ал.9 Размерът на постоянното възнаграждение на всеки член на НС се определя с решение на общото събрание на акционерите, в съответствие с изискването на чл. 116в, ал.1 от ЗППЦК. Съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 20.06.2025г., членовете на Надзорния съвет на Дружеството, в качеството си на такива не получават възнаграждение.

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

В действащата Политика за възнагражденията на „Трансстрой Бургас“ АД не се предвижда предоставяне на опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение на членовете на съвета на директорите.

Съгласно разпоредбата на чл.6, ал.14 от Политиката за възнагражденията е предвидена обща възможност след преценка на финансово-икономическото положение на Дружеството и



# ТРАНССТРОЙ – БУРГАС АД

8000 Бургас, ул. „Успенска” 8  
Tel.:+359/56/ 857-070; 844-213; Fax.:+359/56/841-332;  
E-mail: [transstroy@transstroy.com](mailto:transstroy@transstroy.com) , Web Site: [www.transstroy.com](http://www.transstroy.com)

*Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията*

установяване на обективни и измерими критерии за постигнати резултати, предварително определени в изменение и допълнение на настоящата Политика за възнагражденията, Дружеството да може да предостави като допълнително възнаграждение на членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

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

През отчетната година членовете на Надзорния съвет не са получавали възнаграждение, а членовете на Управителния съвет са получавали само постоянно възнаграждение.

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

През отчетната година членовете на Надзорния съвет не са получавали възнаграждение, а членовете на Управителния съвет са получавали само постоянно възнаграждение.

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

През отчетната година членовете на Надзорния съвет не са получавали възнаграждение, а членовете на Управителния съвет са получавали само постоянно възнаграждение. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е приемало решение за начисляване и изплащане на допълнително възнаграждение на членовете на НС и УС за 2025 г.

#### ***7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително, доброволно, пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо.***

По отношение на членовете на НС и УС на „Трансстрой-Бургас“ АД не е налице ангажимент на дружеството за допълнителното доброволно пенсионно осигуряване на членовете на съветите и дружеството няма задължения за внасяне на вноски в полза на директорите за отчетната финансова година

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

През отчетната година членовете на Надзорния съвет не са получавали възнаграждение, а членовете на Управителния съвет са получавали само постоянно възнаграждение. Политиката за възнагражденията не предвижда изплащане на променливи възнаграждения за членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет.

#### ***9. Информация за политиката на обезщетението при прекратяване на договорите.***

При прекратяване на договорите на членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет дружеството не дължи обезщетение.

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

Политиката за възнагражденията не предвижда променливи възнаграждения основани на акции.



# ТРАНССТРОЙ – БУРГАС АД

8000 Бургас, ул. „Успенска” 8  
Tel.:+359/56/ 857-070; 844-213; Fax.:+359/56/841-332;  
E-mail: [transstroy@transstroy.com](mailto:transstroy@transstroy.com) , Web Site: [www.transstroy.com](http://www.transstroy.com)

*Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията*

В случай, че Общото събрание на акционерите приеме конкретна разпоредба за разпределение на допълнително променливо възнаграждение под формата на акции или опции върху акции в нея ще бъдат разписани и правила относно периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани. Съответните правила ще бъдат съобразени, както с действащата нормативна уредба, така и с интересите на дружеството.

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

Политиката за възнагражденията не предвижда променливи възнаграждения основани на акции. В случай, че Общото събрание на акционерите приеме конкретна разпоредба за разпределение на допълнително променливо възнаграждение под формата на акции или опции върху акции в нея ще бъдат разписани и правила относно политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на НС и УС.

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

Договор на Дружеството за възлагане на управлението с Николай Милев Милев, в качеството му на изпълнителен директор, е сключен считано от месец септември 2013 година. Срокът на договора е до изтичане на мандата. С анекс към договора за управление от м. декември 2017 г. Надзорният съвет определя брутно месечно възнаграждение на изпълнителния директор да е в размер на 8 минимални работни заплати.

Договорът се прекратява: по взаимно съгласие на страните, едностранно от компетентния орган на дружеството с избиране на нов изпълнителен член – от промяната в ТР, в случай на смърт или при поставяне под запрещение на изпълнителя. Възложителят по договора може едностранно да прекрати договора и при нарушение на закона, извършено при или по повод изпълнението на задълженията по договора, от което са последвали или могат да последват значителни вреди за дружеството.

При прекратяване на договора с изпълнителния директор дружеството не дължи обезщетение.

Договор на Дружеството за възлагане на управление с Гургана Господинова Николова, в качеството и на член на Управителния съвет, е сключен считано от месец юни 2016 година. Срокът на договора е до изтичане на мандата. Съгласно анекс от м. май 2017 г. Надзорният съвет определя брутно месечно възнаграждение на неизпълнителния член на Управителния съвет, на който е възложено представянето на дружеството пред медиите и обществеността, както и осигуряването на необходимия PR и комуникации да е в размер на максималния осигурителен доход за страната, определен с бюджета на Държавното обществено осигуряване за страната за съответната календарна година. За отчетният период възнаграждението е в размер на 3 750 лв. за първото тримесечие и съответно в размер на 4 130 лв. от 01 април до 31 декември на 2025г.

Договорът се прекратява: по взаимно съгласие на страните, едностранно от компетентния орган на дружеството с избиране на нов член на Управителния съвет, в случай на трайна невъзможност на изпълнителя да изпълнява задълженията си за срок повече от три месеца, при смърт или при поставяне под запрещение. Възложителят по договора може едностранно да прекрати договора и при нарушение на закона, извършено при или по повод изпълнението на задълженията по договора, от което са последвали или могат да последват значителни вреди за дружеството.

При прекратяване на договора с неизпълнителния член на Управителния съвет дружеството не дължи обезщетение.



# ТРАНССТРОЙ – БУРГАС АД

8000 Бургас, ул. „Успенска” 8  
Tel.:+359/56/ 857-070; 844-213; Fax.:+359/56/841-332;  
E-mail: [transstroy@transstroy.com](mailto:transstroy@transstroy.com) , Web Site: [www.transstroy.com](http://www.transstroy.com)

Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията

Един от неизпълнителните членове (зам.председателя) на Управителния съвет на Дружеството, не получава възнаграждение в качеството си на такъв. Същото лице е назначено на трудов договор в Дружеството и получава възнаграждение като ръководител на направление административна дейност.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 20.06.2025г., членовете на Надзорния съвет на Дружеството, в качеството си на такива не получават възнаграждение. През отчетният период членовете на Надзорния съвет на Дружеството са получавали възнаграждение само по трудов договор, представено в т.13 от този доклад.

Брутното месечно възнаграждение на членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет е представено в т.13 от този доклад.

Възнагражденията се изплащат на база действащата Политика за възнагражденията на членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет на „Трансстрой Бургас“ АД. Мандатът на членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет е 5 години и изтичат съответно на 14.06.2029г. и на 17.08.2028г.

При тяхното освобождаване като членове на Надзорния съвет и Управителния съвет дружеството не дължи обезщетение.

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

Пълният размер на възнаграждението на Надзорния съвет и Управителния съвет „Трансстрой Бургас“ АД през 2025 г. е както следва:

Заемана позиция	Име, презиме, фамилия	Брутна сума в лева
<b>Надзорен съвет</b>		
Председател на НС	Нина Добрева Мигарова	не получава
Член на НС	Николай Ангелов Георгиев	не получава
Член на НС	Милчо Стойков Киряков	не получава
<b>Управителен съвет</b>		
Изпълнителен директор	Николай Милев Милев	144 360
Член на УС	Гергана Господинова Николова	48 680
Зам. председател на УС	Валентин Стойнев Борисов	не получава
<b>По трудови договори</b>		
Ръководител направление финансова дейност	Нина Добрева Мигарова	69 099
Управител на склад	Николай Ангелов Георгиев	8 707
Ръководител направление административна дейност	Валентин Стойнев Борисов	37 487
<b>По граждански договори</b>		
Ръководител направление финансова дейност	Нина Добрева Мигарова	6 000
<b>Общо:</b>		<b>314 333</b>



# ТРАНССТРОЙ – БУРГАС АД

8000 Бургас, ул. „Успенска” 8  
Tel.:+359/56/ 857-070; 844-213; Fax.:+359/56/841-332;  
E-mail: [transstroy@transstroy.com](mailto:transstroy@transstroy.com) , Web Site: [www.transstroy.com](http://www.transstroy.com)

*Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията*

За 2025 г. членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет в „Трансстрой Бургас“ АД не са получавали други материални стимули.

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

**а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;**

Пълният размерът на изплатените възнаграждения на членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет е посочен в т. 13 от настоящия доклад. Не са изплащани материални стимули. Не са начислявани други видове възнаграждение освен постоянно такова.

**б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружествата в същата група;**

Име, презиме, фамилия	Позиция в дружеството от група	Брутна сума в лева
Николай Милев Милев – Изпълнителен директор	Изпълнителен директор на Трансстрой Холдинг АД;	29 079
	Изпълнителен директор на ТСИнвест ЕАД	13 409
Нина Добрева Мигарова – Председател на НС	Член на СД на Трансстрой Холдинг АД;	10 770

**в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси основанията за предоставянето им;**

През 2025г. никой от членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет не е получавал възнаграждение от дружеството под формата на разпределение на печалбата и/или други бонуси.

**г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;**

Нина Добрева Мигарова – председател на Надзорния съвет е получила през 2025г. брутно възнаграждение по трудово правоотношение с Трансстрой-Бургас АД като Ръководител направление финансова дейност в размер на 69 099 лева и брутно възнаграждение по граждански договор в размер на 6 000 лв.(виж.т.13).

Николай Ангелов Георгиев – член на Надзорния съвет е получила през 2025г. брутно възнаграждение по трудово правоотношение с Трансстрой-Бургас АД като Управител на склад в размер на 8 707 лева(виж.т.13).

Валентин Стойнев Борисов - Зам.председател на УС е получила през 2025г. брутно възнаграждение по трудово правоотношение с Трансстрой-Бургас АД като Ръководител направление административна дейност в размер на 37 487 лева(виж.т.13).

**д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;**

През 2025г. не е изплащано обезщетение по повод прекратяване на функциите на член на Управителния съвет или Надзорния съвет.



# ТРАНССТРОЙ – БУРГАС АД

8000 Бургас, ул. „Успенска” 8  
Tel.:+359/56/ 857-070; 844-213; Fax.:+359/56/841-332;  
E-mail: [transstroy@transstroy.com](mailto:transstroy@transstroy.com) , Web Site: [www.transstroy.com](http://www.transstroy.com)

*Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията*

**е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а” и „д”;**

През 2025г. никой от членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет на Трансстрой-Бургас АД не е получавал непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а"- "д".

**ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранция с дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;**

През 2025г. на никого от членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет на Трансстрой-Бургас АД не са предоставяни заеми.

През 2025г. по отношение на никой от членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет на Трансстрой-Бургас АД не са налице плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет.

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

**а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени съответно предоставени;**

**б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;**

**в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и датата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;**

**г) всякакви промени в срокове и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година;**

Както през 2025г., така и в предходни отчетни периоди не е изплащано допълнително променливо годишно възнаграждение под формата на акции или опции върху акции. Съответно Общото събрание на акционерите не е приемало конкретна схема за разпределение на допълнително променливо възнаграждение под формата на акции или опции върху акции.

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



# ТРАНССТРОЙ – БУРГАС АД

8000 Бургас, ул. „Успенска” 8  
 Tel.:+359/56/ 857-070; 844-213; Fax.:+359/56/841-332;  
 E-mail: [transstroy@transstroy.com](mailto:transstroy@transstroy.com) , Web Site: [www.transstroy.com](http://www.transstroy.com)

Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията

Година	2020 г.	Изменение 2020 г. спрямо 2019 г. %	2021 г.	Изменение 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022 г.	Изменение 2022 г. спрямо 2021 г. %	2023 г.	Изменение 2023 г. спрямо 2022 г. %	2024 г.	Изменение 2024 г. спрямо 2023 г. %	2025 г.	Изменение 2025 г. спрямо 2024 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на НС за година	38649	5,72	43177	11,72	46825	8,45	51 230	9,41	56 561	10,41	77 805	37,56
Среден размер на възнаграждение на член на НС за година	29730	5,72	33213	11,72	36019	8,45	39408	9,41	43508	10,41	59850	37,56
Брутно възнаграждение на всички членове на УС за година	158 500	6,78	168 475	6,29	181 121	7,51	192 405	6,23	217 528	13,06	230 527	5,98
Среден размер на възнаграждение на член на УС за година	52 833	6,78	56 158	6,29	60 374	7,51	64 135	6,23	72 509	13,06	76 842	5,98
Приходи от дейността	291 464	-88,73	35 612 635,82	12118,54	378 830	-98,94	16 387 649	4225,86	6 039 046	-63,15	448 378	-92,58
Приходи за бъдещи периоди	34 266 438	4,31	9 847 381	-71,26	14 507 047	47,32	3 173 232	-78,13	0	-100,00	1 369 826	100,00
Брутно възнаграждение на служители, които не са директори, на пълно работно време за година	181 086	7,08	168 662	-6,86	186 723	10,71	190 907	2,24	186 952	-2,07	193 791	3,66
Среден размер на възнагражденията на служители, които не са директори, на пълно работно време за година	20 121	7,08	21 083	4,78	23 340	10,71	23 863	2,24	23 369	-2,07	21 532	-7,86
средно списъчен състав	9		8		8		8		8		9	

Във връзка със спецификата на дейността на Трансстрой-Бургас АД – предоставяне на услуги по строителен инженеринг, за представяне на резултатите на дружеството са използвани два показателя: *Приходи за бъдещи периоди* и *Приходи от дейността*. Флукуациите на измененията през 2021 г. спрямо 2020 г., 2023 г. спрямо 2022 г., през 2024 спрямо 2023 и през 2025 спрямо 2024 са във връзка с приключване на съществени обекти, в резултат на което приходите за бъдещи периоди са признати като приходи за съответната година или са оповестени натрупаните приходи за бъдещи периоди и не са признавани приходи, поради наличието само на незавършени обекти строителен инженеринг. Представянето на измененията и на двата показателя от дейността представя фактическите резултати от дейността на дружеството по-достоверно.

## 17. Информация за упражняване на възможността да се изисква връщане на променливо възнаграждение.

През изтеклата година не е упражнявана възможността да се изисква връщане на променливо възнаграждение. Не са получавани променливи възнаграждения.

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

През 2025 година не са възниквали извънредни обстоятелства във връзка с които дружеството да се отклонява от процедурата за прилагането на Политиката за възнагражденията.

## 19. Програма за прилагане на Политиката за възнагражденията за следващата финансова година.



# ТРАНССТРОЙ – БУРГАС АД

8000 Бургас, ул. „Успенска” 8  
Tel.:+359/56/ 857-070; 844-213; Fax.:+359/56/841-332;  
E-mail: [transstroy@transstroy.com](mailto:transstroy@transstroy.com) , Web Site: [www.transstroy.com](http://www.transstroy.com)

*Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията*

Дружеството приема да следва залегналите в политиката за възнагражденията на членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет на „Трансстрой Бургас“ АД правила, относно изплащането на възнагражденията и за следващата финансова година. Ръководството счита, че залегналите в политиката принципи за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на Надзорния съвет приемат, че при съществено изменение на бизнес средата, финансовите показатели и рискове и във връзка с изискванията на чл.11,ал.4 от Наредба № 48 от 20 март 2013г., Политиката за възнагражденията ще бъде преразгледана и предвидените промени ще бъдат предложени за гласуване от ОСА, за което обществеността ще бъде информирана съгласно разпоредбите на ЗППЦК.

Изпълнителен директор:

Николай Милев

**Nikolay  
Milev Milev**  
Digitally signed by  
Nikolay Milev Milev  
Date: 2026.03.18  
11:23:28 +02'00'

# ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаният Николай Милев Милев, в качеството си на Изпълнителен директор на “Трансстрой – Бургас” АД декларирам, че доколкото ми е известно:

1. Самостоятелният финансов отчет към 31.12.2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на “Трансстрой – Бургас” АД;

2. Самостоятелният годишен доклад за дейността за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на Дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

гр. Бургас

Декларатор: **Nikolay**  
**Milev Milev**  
Николай Милев

Digitally signed by  
Nikolay Milev Milev  
Date: 2026.03.18  
11:23:49 +02'00'

# ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаната Антоанета Белчева Стойкова, в качеството си на представляващ „РНМ“ ЕООД – Дружество съставител на финансовите отчети на “Трансстрой – Бургас” АД декларирам, че доколкото ми е известно:

1. Самостоятелният финансов отчет към 31.12.2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на “Трансстрой – Бургас” АД;

2. Самостоятелният годишен доклад за дейността за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на Дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

гр. Бургас

Декларатор: ANTOANETA  
BELCHEVA  
СТОЙКОВА  
Антоанета Стойкова

Digitally signed by  
ANTOANETA BELCHEVA  
СТОЙКОВА  
Date: 2026.03.18 11:18:53  
+02'00'

# ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД  
гр. Бургас, ул. „Успенска“ № 8

## Доклад относно одита на самостоятелния финансов отчет

### Мнение

Ние извършихме одит на самостоятелния финансов отчет на ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД („Дружеството“), съдържащ самостоятелния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, самостоятелния отчет за промените в собствения капитал и самостоятелния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към самостоятелния финансов отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложения самостоятелен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, 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 Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания 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 самостоятелния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на самостоятелния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

<b>Незавършено производство - Пояснение 4.12, 9.1</b>	
<b>Ключов одиторски въпрос</b>	<b>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</b>
Както е оповестено в Пояснение 9.1 <i>Незавършено производство</i> към самостоятелния финансов отчет, към	По време на нашия одит, одиторските процедури включваха, без да се ограничават до:

31.12.2025 Дружеството отчита незавършено производство в размер на 1 702 хил. лв. (2024: 14 хил. лв.).

Оценката и съществуването на незавършеното производство са фокус области на нашите одиторски процедури, поради характера и големия обем на незавършено производство, което би довело до риск от съществено неправилно отчитане.

Както е описано в приложение 4.12 *Материални запаси* материалните запаси на Дружеството се оценяват по пониската от себестойността и нетната реализуема стойност.

В допълнение на това Ръководството използва значими преценки във връзка с тестовете по отношение на възстановимата стойност на незавършеното производство, за да се стигне до оценка, базирана на фактическото му състояние.

Поради съществената стойност на незавършеното производство за финансовия отчет, за нас като одитори е от съществено значение получаването на одиторски доказателства за съществуването и оценката на незавършеното производство към края на отчетния период, затова сме определили този въпрос за ключов одиторски въпрос.

- Оценка на адекватността и последователността на прилаганата от Дружеството счетоводна политика във връзка с формирането на себестойността на незавършеното производство, извършването на тестове за определяне на възстановимата стойност на незавършеното производство;
- Извършихме процедури за проверка на съществуването на незавършеното производство, включително, където е приложимо процедури по инвентаризация, с цел получаване на достатъчни одиторски доказателства за съществуването и физическото му състояние;
- Оценка на адекватността и измененията в незавършеното производство по обекти чрез извършване на равнения, проследяване, преглед и анализ на договори и условията в тях, документи от подизпълнители и др., с цел да се осигури проверка на подходите и оценъчните методи, приложени от Ръководството при определяне на себестойността на незавършеното строителство;
- Процедури за оценка на възстановимата стойност на незавършеното строителство към отчетната дата, чрез сравняване с пазарни данни на доставки със сходен характер;
- Оценка на целесъобразността на използваните предположения въз основа на нашите знания и информация за дружеството и индустрията, в която то оперира;
- Оценка за пълнота и достатъчност на оповестяванията във връзка с незавършеното производство.

#### **Приходи за бъдещи периоди – Пояснения 4.18.1, 22**

Както е оповестено в Пояснение 22 *Приходи за бъдещи периоди* към самостоятелния финансов отчет, към 31.12.2025 Дружеството отчита приходи за бъдещи периоди в размер на 1 370 хил. лв. (2024: няма).

Оценката и съществуването на тези приходи за бъдещи периоди са фокус области на нашите одиторски процедури,

По време на нашия одит, одиторските процедури включваха, без да се ограничават до:

- Критична оценка на оценъчните методи, използвани от Дружеството;
- Оценка на адекватността и измененията в приходите за бъдещи периоди по обекти чрез преглед и анализ на договори, документи от възложителя: отчети за действително

поради съществения им размер и необходимостта от преценка от страна на ръководството при оценяването на стойността и съществуването им. Тези преценки изискват ръководството да идентифицира и оцени договорните взаимоотношения с възложителите по конкретните договори за строителство.

извършени разходи за изпълнение на СМР, актове за междинно плащане, искания за плащане, фактури и др., за да се осигури подходяща основа за оценка на приходите за бъдещи периоди;

- Изискахме писмени потвърждения на разчетите с кредиторите;
- Оценка за пълнота и достатъчност на оповестяванията във връзка с приходите за бъдещи периоди, които са представени в пояснения 4.18.1, 22

### **Друга информация, различна от самостоятелния финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад, се състои от самостоятелен годишен доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва самостоятелния финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него.

Нашето мнение относно самостоятелния финансов 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 самостоятелния финансов 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 със самостоятелния финансов 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 самостоятелния финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този самостоятелен финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от 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 длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на **самостоятелния** финансов 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 самостоятелния финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали **самостоятелният** финансов 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 самостоятелен 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 в самостоятелния финансов 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 в самостоятелния финансов 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 самостоятелния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали самостоятелният финансов 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 самостоятелния финансов 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 последици 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 самостоятелния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови 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, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 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 годишния самостоятелен доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен самостоятелният финансов отчет, съответства на самостоятелния финансов отчет.

- б) Годишният самостоятелен доклад 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 самостоятелният финансов 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.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражданията за финансовата година, за която е изготвен самостоятелният финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

***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 дружеството 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*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в *Пояснение 34* към самостоятелния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на самостоятелния финансов 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 самостоятелен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 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 самостоятелния финансов 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 самостоятелния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов 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 самостоятелния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 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 счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за самостоятелния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

***Докладване за съответствие на електронния формат на самостоятелния финансов отчет, включен в годишния самостоятелен финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания самостоятелен финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на самостоятелния финансов отчет на Трансстрой-Бургас АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „485100VYGOOPD9OCAU37-20251231-BG-SEP.XHTML“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на самостоятелния финансов отчет, включен в годишния самостоятелен отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат. Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на самостоятелния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на самостоятелния финансов отчет, приложен в електронния файл „485100VYGOOPD9OCAU37-20251231-BG-SEP.XHTML“, и не обхваща другата информация, включена в годишния самостоятелен финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на самостоятелния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „485100VYGOOPD9OCAU37-20251231-BG-SEP.XHTML“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта 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 самостоятелния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година на ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД („Дружеството“) от общо събрание на акционерите, проведено на 20 юни 2025 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява шести 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 и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта 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 предоставяли други услуги на Дружеството.

Златка Капинкова  
Регистриран одитор, рег. номер 0756

Zlatka  
Todorova  
Kapinkova



Digitally signed by  
Zlatka Todorova  
Kapinkova  
Date: 2026.03.18  
12:00:23 +02'00'

гр. София  
ул. Иван Багрянов № 19, вх. А, ет.2, ап.1  
18 март 2026 г.

ДО  
Акционерите на ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от  
Закона за публичното предлагане на ценни книжа

**Долуподписаната:**

Златка Тодорова Капинкова, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0756 от регистъра при КПНРО по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта) **и декларирам, че:**

бях ангажирана да извърша задължителен финансов одит на самостоятелния финансов отчет на ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД за 2025 година, съставен съгласно МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“, **и че**

съм отговорна за одит ангажимента от свое име.

В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от 18 март 2026 година.

**С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно самостоятелния годишен финансов отчет на ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД за 2025 година, издаден на 18 март 2026 година:**

- 1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По мое мнение, приложеният самостоятелен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС) (стр. 1 от одиторския доклад);
- 2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в *Пояснение 34* към самостоятелния финансов отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на самостоятелния финансов отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения самостоятелен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр. 6 от одиторския доклад).
- 3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Моите отговорности за одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, включват оценяване дали самостоятелният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига

достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за самостоятелния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за самостоятелния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр.6-7 от одиторския доклад*).

***Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на самостоятелния финансов отчет на ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2025 година , с дата 18 март 2026 година. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 18 март 2026 година по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.***

**Регистриран одитор  
Златка Капинкова**

**18 март 2026 година  
гр. София**

Zlatka  
Todorova  
Kapinkova

Digitally signed by Zlatka  
Todorova Kapinkova  
Date: 2026.03.18  
12:01:26 +02'00'