

“ТК-ИМОТИ” АД

КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 Г.

Консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. от страница 1 до страница 30 е одобрен и подписан от името на “ТК-ИМОТИ” АД от:

Ръководители:

Марин Стоев и Борислава Фивейска

Съставител:

Мила Павлова

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО

Докладът на ръководството за дейността на “ТК-ИМОТИ” АД за периода от 01.01.2025 год. до 31.12.2025 год., от страница 1 до страница 14 е одобрен и подписан от:

Изпълнителен директор:
Марин Иванов Стоев

Председател на съвета на директорите:
Борислава Юриева Фивейска

“ТК ИМОТИ” АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

Наименование на групата
ТК-ИМОТИ АД

Съвет на директорите
Борислава Юриева Фивейска - председател
Марин Иванов Стоев – изпълнителен член
Велко Георгиев Манов – независим член

Изпълнителен директор
Марин Иванов Стоев

Съставител
Мила Валентинова Павлова

ДВИ
Георги Бахнев Георгиев

Юрист
Георги Бахнев Георгиев

Държава на регистрация на предприятието
РБългария

Седалище и адрес на регистрация
гр. София, обл. София (столица), общ. Столична, район Овча купел, ул. Горица №6

Обслужващи банки
Тексим банк АД

Финансовият отчет е междинен консолидиран отчет на ТК-ИМОТИ АД и дъщерните му предприятия.

Предприятия включени в групата

Участия	31.12.2025 г.
	Процент участие в капитала на ТК-ИМОТИ АД
“ППС Имоти” АД	87 %
“Итал мебел” ЕООД	100 %

Предмет на дейност и основна дейност на предприятията в групата
ТК-ИМОТИ АД

Покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти. Инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания. Инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони. Търговско представителство и посредничество в страната и чужбина. Инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества. Финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган.

ППС Имоти АД

Поддръжка и експлоатация на недвижими имоти, отдаване под наем на офиси и помещения, търговия с имоти., строителна дейност.

Итал мебел ЕООД

Проектиране, производство и търговия с мебели, аксесоари за мебели и други изделия, свързани с обзавеждане, сделки с недвижими имоти.

“ТК ИМОТИ” АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

Дата на консолидирания финансов отчет
31.12.2025 г.

Период на консолидирания финансов отчет – текущ период
Годината започваща на 01.01.2025 г. и завършваща на 31.12.2025 г.

Съпоставителен период на консолидирания финансов отчет
Годината започваща на 01.01.2024 г. и завършваща на 31.12.2024 г.

ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), които се състоят от: Международни стандарти за финансово отчитане, Международни счетоводни стандарти и от Разяснения, предоставени от Комитета за Разяснения на Международните стандарти за финансово отчитане (КРМСФО) или бившия Постоянен комитет за Разясненията (ПКР), които ефективно са в сила за 2025 г., и които са приети от Комисията на Европейските общности (Комисията).

За междинния финансов отчет, дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията, които са уместни за неговата дейност.

**БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛАГАНИ
СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИКИ**

Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

През отчетния период по отношение на счетоводната отчетност и изготвянето на финансовите отчети на дружеството са не са извършвани промени.

Консолидация

Консолидирани са дъщерните предприятия, в които дружеството притежава пряко или косвено повече от 50% от акциите с право на глас или по друг начин упражнява контрол върху тяхната дейност.

Дъщерните фирми са консолидирани от датата, на която ефективно е придобито правото на контрол.

Дъщерните дружества, включени в консолидацията са :

ППС Имоти АД 87 %

Итал мебел ЕООД 100 %

В настоящия консолидиран финансов отчет са елиминирани всички вътрешногрупови сделки, разчети ,финансови резултати и парични потоци.

Текущи и нетекущи активи

Актив се класифицира като текущ когато отговаря на някой от следните критерии:

- Се очаква да бъде реализиран или е държан с цел продажба или употреба в нормалния оперативен цикъл на групата;
- Е държан предимно с цел търгуване;
- Се очаква да бъде реализиран в срок от дванадесет месеца от датата на финансовия отчет;
- Е пари или парични еквиваленти, освен ако за тях няма ограничение да бъдат разменени или използвани за уреждане на пасив в продължение най-малко на дванадесет месеца от датата на финансовия отчет.

Актив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Имоти, машини и съоръжения

Активи се отчитат като Имоти, машини и съоръжения когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване равна или по-висока от 700 лв.. Активите които имат цена на придобиване по ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина и съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

Групата е приело да отчита всяка позиция на Имотите ,машините и съоръженията в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка.

Последващи разходи свързани с отделен имот , машина и съоръжение се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива , ако е спазен принципа на признаване определен в МСС16.

Раходите за текущото обслужване на имоти , машини и съоръжения се отчитат в печалба или загуба в момента на извършването им.

Балансовата стойност на даден имот, машина и съоръжение:

- при продажба на актива;

или

- когато не се очакват никакви други икономически изгоди от използването на актива или при освобождаване от актива.

Печалбата или загубата, възникваща от отписването на имот, машина и съоръжение се включват в печалбата или загубата, когато активът се отпише, освен ако МСС 17 не изисква друго при продажба и обратен лизинг. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика от между нетните постъпления от продажбата, ако има такива и балансовата стойност на актива. Те не се класифицират като приход.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот. Амортизацията започва от момента в който те са налични в групата, на мястото и в състоянието, необходими за експлоатацията им по начина предвиден от ръководството. Амортизацията на активите се преустановява на по ранната от двете дати:

- датата на която са класифицирани като държани за продажба съгласно МСФО 5;

- датата на отписване на активите.

Амортизацията не се преустановява в периоди на престои или изваждане от активна употреба.

Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни материални активи, е както следва:

Група	Години
Сгради	25 – 70
Машини и съоръжения	5
Транспортни средства	4
Стопански инвентар	6,7

Обезценка на Имоти, машини и съоръжения

Съгласно изискванията на МСС36 към датата на изготвяне на финансовия отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на даден актив от Имотите, машините и съоръженията е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на актива и се определя загубата от обезценка.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 с отчитат земи и /или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете.

Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани му да се получат в групата и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС40.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване. Оценяват се по цена на придобиване намалена с всички натрупани амортизации и

“ТК ИМОТИ” АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

загуби от обезценка. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват в съответствие с изискванията на МСС16 за този модел.

Инвестиционните имоти се отписват, при освобождаване /продажба или при встъпване във финансов лизинг/ или когато трайно се извадят от употреба и от тяхното освобождаване не се очаква никаква бъдеща икономическа изгода. При определяне на датата на освобождаване за инвестиционен имот се прилагат критериите във МСС18 за признаване на приход от продажба на стоки или се взема под внимание съответното указание в допълнението към МСС18. МСС17 се прилага при освобождаване чрез встъпване във финансов лизинг или при продажба с обратен лизинг.

Печалбите и загубите от изваждане от употреба или освобождаване от инвестиционен имот, се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването и балансовата сума на актива и се признават в печалбата или загубата за периода на изваждане от употреба или освобождаване, освен ако МСС17 не изисква друго при продажба с обратен лизинг.

Обезценка на инвестиционни имоти

Съгласно изискванията на МСС36 към датата на изготвяне на финансовия отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на инвестиционните имоти е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на инвестиционните имоти и се определя загубата от обезценка.

Нематериални активи

Групата отчита разграничимите непарични активи без физическа субстанция като нематериални активи, когато отговарят на критериите за признаване формулирани в МСС 38.

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване.

Цената на придобиване на отделно придобит нематериален актив се определя съгласно МСС38 и включва:

- покупната цена, вносните мита и невъзстановимите данъци върху покупката, търговските отстъпки и рибати се приспадат;

и

- всякакви свързани разходи за подготовката на актива за неговото очаквано използване.

Цената на придобиване на нематериален актив придобит в замяна с непаричен актив се измерва по справедлива стойност, освен ако:

- разменната дейност няма търговска същност;

или

- справедливата стойност нито на получения актив, нито на дадения актив, може да бъде измерена надеждно.

Придобитият актив се измерва по този начин, дори ако групата не може незабавно да отпише дадения актив. Ако придобитият актив не е оценен по справедлива стойност, неговата цена на придобиване се измерва по балансовата стойност на дадения актив.

Цената на придобиване на вътрешносъздаден нематериален актив съгласно МСС38 е неговата себестойност включваща сумата на разходите, направени от датата, на която нематериалният актив е отговорил за първи път на критериите за признаване.

Нематериалните активи се отчитат след придобиването по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Групата оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен, продължителността на, или броя на производствените или сходни единици, съставляващи този полезен живот.

Нематериален актив се разглежда, като имащ неограничен полезен живот когато, на базата на анализ на съответните фактори, не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за групата.

Нематериалните активи с ограничен полезен живот се амортизират, а нематериалните активи с неограничен полезен живот не се амортизират.

Нематериалните активи които подлежат на амортизация се амортизират по линейния метод за срока на определения полезен живот.

Амортизацията започва, когато активът е на разположение за ползване, т.е. когато той е на мястото и в състоянието, необходимо за способността му да работи по начин, очакван от ръководството. Амортизацията се прекратява на по-ранната от:

“ТК ИМОТИ” АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

- датата, на която активът е класифициран като държан за продажба (или включен в групата за освобождаване, която е държана за продажба) в съответствие с МСФО 5;

и

- датата, на която активът е отписан.

Средният полезен живот в години за основните групи амортизируеми нематериални активи, е както следва:

Група	Години
Права върху интелектуална собственост	6,67
Програмни продукти	2

Обезценка на нематериални дълготрайни активи

Съгласно изискванията на МСС36 към датата на изготвяне на финансовия отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на нематериалните дълготрайни активи е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на активите и се определя загубата от обезценка.

Финансови активи

Групата прилага МСС32 и МСС39 при отчитане на финансови активи.

Финансов актив е всеки актив който е:

- парични средства;
- инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- договорно право:
 - да се получат парични средства или друг финансов актив от друго предприятие ;
 - или
 - да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално благоприятни за групата;
- договор който ще бъде или може да бъде уреден в собствени инструменти на собствени капитал емитента и е:
 - недериватив, за който групата е или може да бъде задължено да получи променлив брой от инструменти собствения капитал на групата;
 - или
 - дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой от собствените капиталови инструменти на групата. За тази цел собствените капиталови инструменти на емитента не включват инструменти, които самите са договори за бъдещо получаване или предоставяне на собствени капиталови инструменти на групата.

Финансовите инструменти-активи се класифицират в следните категории съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, класифицирани като държан за търгуване;
- Инвестиции държани до падеж;
- Кредити и вземания;
- Финансови активи на разположение за продажба.

Финансови активи се признават в баланса, когато групата стане страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното си признаване финансовите активи се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия актив.

След първоначалното признаване групата оценява финансовите активи както следва:

- Кредити и вземания по амортизирана стойност с използване метода на ефективния лихвен процент;
- Инвестиции държани до падеж по амортизирана стойност с използване метода на ефективния лихвен процент;

“ТК ИМОТИ” АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

- Инвестиции в капиталови инструменти, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно по цена на придобиване;
- Всички останали финансови активи невяключени в горните категории по справедлива стойност без да се приспадат разходите по сделката, които биха се извършили при продажба или друг вид изваждане от употреба.

Печалби и загуби които възникват от промяната на справедливата стойност на финансови активи се признават както следва:

- Печалби и загуби от финансови активи, класифицирани като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признават в отчета за доходите;
- Печалби и загуби от финансови активи класифицирани на разположение за продажба се признават директно в собствения капитал чрез отчета за промените в собствения капитал, с изключение на загубите от обезценка, печалбите и загубите от валутни операции до момента на отписване на финансовия актив, когато натрупаната печалба или загуба, призната преди това в собствения капитал, се признава в отчета за доходите. Дивидентите от капиталови инструменти на разположение за продажба се признават в отчета за доходите, когато се установи правото на групата да получи плащане.
- Печалбата или загубата от финансови активи които се отчитат по амортизирана стойност се признава в отчета за доходите, когато финансовия актив се отписва или обезценява и чрез процеса на амортизиране.

Финансови активи се отписват когато договорните права върху паричните потоци от финансовите активи са изтекли или при прехвърляне на финансови активи, когато трансферът отговаря на условията за отписване в МСС39.

Групата преценява към всяка дата на финансов отчет дали са налице обективни доказателства за обезценка на финансов актив или група финансови активи. Ако съществуват такива доказателства:

- За кредити и вземания или за инвестиции, държани до падеж, отчитани по амортизирана стойност сумата на загубата се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци /с изключение на бъдещите кредитни загуби които не са възникнали/, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив. Балансовата стойност на актива се намалява или директно, или чрез корективна сметка. Сумата на загубата се признава в печалбата или загубата. Ако в следващ период загубата от обезценка намалее, признатите загуби от обезценка се възстановяват в печалбата или загубата.
- За некотирани капиталови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност защото тя не може да се определи надеждно, сумата на загубата от обезценка се оценява като разликата между балансовата стойност на финансовия актив и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен процент на възвръщаемост за подобен финансов актив. Такива загуби от обезценка не подлежат на възстановяване.
- За финансови активи на разположение за продажба при спад на справедливата стойност, който е признат директно в собствения капитал и има обективни доказателства че финансовия актив е обезценен, натрупаната в собствения капитал загуба се изважда и се признава в печалбата или загубата, дори ако финансовия актив не е отписан. Загубите от обезценка признати в печалбата или загубата не се възстановяват в следващи периоди в печалбата или загубата.

Редовните покупки и продажби на финансови активи се отчитат на датата на търгуване.

Парични средства

Паричните средства включват парични средства в брой и безсрочни депозити, съответно в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Дялове и участия

Всички инвестиции първоначално се признават по метода на цена на придобиване/себестойност/.

“ТК ИМОТИ” АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

Метод на цената на придобиване /себестойността/ е метод за отчитане на дадена инвестиция, при който инвестицията се признава по цена на придобиване /себестойност/. Групата признава дохода от инвестицията единствено до степента, в която то получава разпределения от натрупаните печалби на групата, в което е инвестирано, възникнали след датата на придобиването. Получени разпределения, надвишаващи тези печалби, се разглеждат като възстановяване на инвестицията и се признават като намаление на цената на придобиване /себестойността/ на инвестицията.

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и представят по цена на придобиване /себестойност/.

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат и представят по цена на придобиване /себестойност/.

Инвестициите които не са класифицирани като дъщерни и асоциирани предприятия се отчитат по справедлива стойност класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, съгласно изискванията на МСС39. В случаите в които инвестициите са в капиталови инструменти, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива цена не може да се определи надеждно се отчитат по цена на придобиване.

Инвестиции които са класифицирани в съответствие МСФО5 като държани за продажба/или са включени в група за изваждане от употреба, която е класифицирана като държана за продажба/се отчитат в съответствие с този МСФО.

Кредити, търговски и други вземания

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар, с изключение на:

- тези, които групата възнамерява да продаде незабавно или в близко бъдеще, които са класифицирани като държани за търгуване и тези, които групата определя при първоначалното признаване като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- тези, които групата определя като на разположение за продажба при първоначалното признаване; или
- тези, при които предприятие може да няма възможност да възстанови в значителна степен цялата си първоначална инвестиция, с изключение на случаите, при които причината е влошаване на кредитното качество и които се класифицират като на разположение за продажба.

Като кредити и вземания се класифицират финансови активи възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти/търговски вземания и кредити/.

Кредитите и вземанията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Кредитите и вземанията които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Предплатените разходи, които касаят следващи отчетни периоди се представят като авансово преведени суми на доставчици и се включват в търговските вземания.

Данъци за възстановяване

Данъците за възстановяване не произтичат от договорни взаимоотношения, не се класифицират в категориите финансови активи.

Платената сума за текущ и предходен период превишаваща дължимата сума за тези периоди се признава като актив.

Текущите данъчни активи за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде възстановена от данъчните органи при прилагане на данъчни ставки и данъчни закони действащи или очаквани да влязат в сила към датата на баланса

Материални запаси

Групата прилага МСС 2 за отчитане на материалните запаси.

Материални запаси са активи:

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

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността или нетната реализуема стойност.

“ТК ИМОТИ” АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

Себестойността на материалните запаси представлява сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до сегашното състояние и местоположение.

Разходите по закупуване на материалните запаси включват покупната цена, вносните мита и други невъзстановими данъци, транспортните разходи и др., които директно могат да се отнесат към придобиването на стоките материалите и услугите. Търговските отстъпки работи и др. подобни компоненти се приспадат при определяне на покупната стойност.

Разходите за преработка включват преки разходи и систематично начислявани постоянни и променливи общи разходи, които се правят при преработване на материалите в готова продукция.

Променливите общи разходи се разпределят за всяка произведена единица на база на реалното използване на производствените мощности.

Постоянните общи разходи се разпределят към себестойността на продукцията на база на нормалния капацитет на производствените мощности.

Количеството общи постоянни разходи, които отговарят на разликата между нормалния капацитет и достигнатия капацитет се признават за разходи за периода в който те възникват.

Други разходи се включват в себестойността на материалните запаси само дотолкова, доколкото те са направени във връзка с довеждането на материалните запаси до настоящото им местоположение и състояние.

Разходи които не се включват в себестойността на произведената продукция и се признават като разходи за периода в който са възникнали са:

- количества материали ,труд и други производствени разходи извън нормалните граници;
- разходи за съхранение в склад;
- административни разходи;
- разходи по продажбите.

Себестойност при предоставяне на услуги

Дотолкова, доколкото при предоставянето на услуги се ползват материални запаси, то те се включват в себестойността на услугите. Себестойността се състои главно от разходите за труд и другите разходи за персонала, зает в предоставянето на услугата, включително служителите, изпълняващи надзорна дейност, и съответната част от общите разходи за тях. 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.

Потреблението на материални запаси се оценява по средно претеглена стойност.

Себестойността на материалните запаси може да не е възстановима, в случай че те са повредени или са цялостно или частично морално остарели, или ако има спад в продажните им цени. Също така себестойността на материалните запаси може да не бъде възстановима, ако приблизително определените разходи за завършване или приблизително определените разходи, които ще бъдат направени за осъществяване на продажбата, са се увеличили. Материалните запаси се намаляват до нетната реализуема стойност на базата на отделни позиции. При някои обстоятелства обаче може да бъде подходящо да се групират сходни или свързани позиции.

Към всеки следващ период се прави нова оценка на нетната реализуема стойност. Когато условията, довели до снижаване на материалните запаси под тяхната себестойност, вече не са налице или когато има ясно доказателство за увеличение в нетната реализуема стойност заради промяна в икономическите обстоятелства, сумата на обезценката се възстановява така, че новата балансова сума е по-ниската от себестойността и преразгледаната нетна реализуема стойност. Възстановяването е ограничено до сумата на първоначалната обезценка.

При продажба на материални запаси, балансовата сума на тези материални запаси се признава като разход през периода, през който съответният приход е признат. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност, както и всички загуби от материални запаси се признават като разходи за периода на обезценката или на възникването на загубите. Сумата на евентуалното обратно възстановяване на стойността на обезценката на материалните запаси, възникнала в резултат на увеличението на нетната реализуема стойност, се признава като намаляване на сумата на признатите разходи за материални запаси през периода, през който възстановяването е възникнало.

Някои материални запаси могат да бъдат отнесени по сметките на други активи, като например материални запаси, които се използват като компонент на създадените от самото предприятие собствени имоти, съоръжения и оборудване. Материалните запаси, отнесени към друг актив, се признават за разход в продължение полезния живот на актива.

Активи държани за продажба

Като активи държани за продажба съгласно МСФО 5 се класифицират нетекущи активи, чиято балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез сделка за продажба отколкото чрез продължаваща употреба.

Активите държани за продажба се оценяват по по-ниската от балансовата им стойност и справедливата им стойност намалена с разходите за продажбата.

Загуба от обезценка се признава при всяко първоначално или последващо намаление на стойността на активи държани за продажба.

Печалба от последващо увеличение на справедливи стойности, намалени с разходите за продажба на активи държани за продажба се признава до размера на обезценка на съответния актив начислена преди съгласно МСС36 и МОФО5.

Собствен капитал

Собственият капитал на групата се състои от:

Основен капитал включващ:

- Регистриран капитал –представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация.

Резерви включващи:

- Общи резерви – образувани от разпределение на печалба съгласно изискванията на Търговския закон на РБългария и учредителния акт на групата;
- Други резерви – образувани по решение на собствениците на капитала.

Финансов резултат включващ:

- Неразпределена към датата на финансовия отчет натрупана печалба от предходни периоди;
- Непокрита към датата на финансовия отчет натрупана загуба от предходни периоди;
- Печалба/загуба от периода.

Текущи и нетекущи пасиви

Пасив се класифицира като текущ , когато отговаря на някой от следните критерии:

- Се очаква да бъде уреден в рамките на нормалния оперативен цикъл на групата;
- Държи се предимно с цел търгуване;
- Следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от датата на финансовия отчет;
- Групата няма безусловно право да отсрочва уреждането на пасива за период най-малко дванадесет месеца от датата на финансовия отчет.

Пасив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Пасив се класифицира като текущ, когато те следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от датата на баланса, дори ако:

- първоначалният срок е бил за период по-дълъг от дванадесет месеца; и
- след датата на баланса и преди финансовите отчети да са одобрени за публикуване е сключено споразумение за рефинансиране или за нов погасителен план на дългосрочна база.

Финансови пасиви

Групата прилага МСС32 и МСС39 при отчитане на финансови пасиви.

Финансов пасив е всеки пасив който е:

- договорно задължение:

- да се предоставят парични средства или друг финансов актив от друго предприятие ;
или
- да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално неблагоприятни за групата.

- договор който ще бъде или може да бъде уреден в инструменти на собствения капитал на групата и е:

- недериватив, за който групата е или може да бъде задължено да предостави променлив брой от собствените капиталови инструменти на групата;
или

“ТК ИМОТИ” АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

- дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой от собствените капиталови инструменти на групата. За тази цел собствените капиталови инструменти на емитента не включват инструменти, които самите са договори за бъдещо получаване или предоставяне на собствени капиталови инструменти на групата.

Финансовите инструменти-пасиви се класифицират в следните категории съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, класифицирани като държан за търгуване;
- Кредити и задължения;
- Финансови пасиви на разположение за продажба.

Финансови пасиви се признават в баланса, когато групата стане страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното си признаване финансовите пасиви се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив.

След първоначалното признаване групата оценява финансовите пасиви както следва:

- Финансови пасиви възникнали когато прехвърлянето на финансов актив не отговаря на условията за отписване в размера на полученото възнаграждение;
- Договори за издадени финансови гаранции по по-високата от стойността определена в съответствие с МСС 37 и първоначално признатата стойност минус, когато е подходящо, натрупаната амортизация, призната съгласно МСС18;
- Ангажименти за предоставяне на кредит с лихвен процент по нисък от пазарния лихвен процент се оценява по по-високата от стойността определена в съответствие с МСС37 и първоначално признатата стойност минус, когато е подходящо, натрупаната амортизация призната в съответствие с МСС18;
- Всички останали финансови пасиви невяключени в горните категории по амортизирана стойност с използване на метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби които възникват от промяната на справедливата стойност на финансови пасиви се признават както следва:

- Печалби и загуби от финансови пасиви, класифицирани като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признават в отчета за доходите;
- Печалбата или загубата от финансови пасиви които се отчитат по амортизирана стойност се признава в отчета за доходите, когато финансовия пасив се отписва или обезценява и чрез процеса на амортизиране;

Финансови пасиви се отписват когато те са погасени т.е когато задължението определено с договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

Разликата между балансовата стойност на финансов пасив, който е прекратен или прехвърлен на трета страна и платеното възнаграждение, включително прехвърлените и поети непарични активи и пасиви, се признава в отчета за доходите.

Търговски и други задължения и кредити

Кредити, търговски и други задължения задължения са финансови пасиви възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори.

След първоначалното признаване кредитите и търговските задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по оценената при придобиването им стойност.

Кредитите и задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Данъчни задължения

Текущите данъчни задължения на групата не произтичат от договорни взаимоотношения и не се класифицират като финансови пасиви.

Текущият данък за текущия и предходни периоди се признава като пасив до степента, до която не е платен. Текущите данъчни пасиви за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде платена на данъчните органи при прилагане на данъчни ставки и данъчни закони, действащи към датата на баланса.

Безвъзмездни средства предоставени от държавата

Безвъзмездни средства предоставени от държавата съгласно МСС20 са помощ от държавата/правителството, държавните агенции и др. подобни органи, които могат да бъдат местни, национални или международни/ под формата на прехвърляне на ресурси към групата в замяна на минало или бъдещо съответствие с определени условия по отношение на оперативните дейности на групата. Те изключват форми на правителствена помощ, които не могат в рамките на разумното да бъдат остойностени и сделки с държавата, които не могат да бъдат разграничени от нормалните търговски сделки на групата.

Безвъзмездни средства, свързани с активи, са безвъзмездни средства предоставени от държавата, чието основно условие е, че групата, отговарящо на условията за получаването им следва да закупи, създаде или по друг начин да придобие дълготрайни активи.

Безвъзмездни средства свързани с приходи, са безвъзмездни средства предоставени от държавата, различни от онези свързани с активи.

Безвъзмездни средства предоставени от държавата се представят като приходи за бъдещи периоди, които се признават на приход систематично и рационално за срока на полезния живот на актива.

Безвъзмездни средства предоставени от държавата, свързани с приходи се представят като приходи за бъдещи периоди, които се признават на приход в момента в които се признават разходите за покриването на които са получени.

Задължения към персонала и провизии за дългосрочни доходи на персонала

Задължения към персонал включват задължения на групата по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на МСС19 се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход непозлзвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.

Групата няма политика за отчитане на дългосрочни доходи на персонала.

Провизии

Провизиите са задължения с неопределена срочност или сума.

Провизии се признават по повод на конструктивни и правни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития съгласно изискванията на МСС 37.

Провизиите се признават по най-добрата приблизителна оценка на ръководството на групата към датата на баланса за разходите, необходими за уреждане на настоящото задължение.

Признатите суми на провизии се преразглеждат на всяка дата на отчет и се преизчисляват с цел се отрази най-добрата текуща оценка.

Пасиви държани за продажба МСФО 5

Съгласно изискванията на МСФО5 групата класифицира като пасиви държани за продажба , пасиви включени в група за изваждане от употреба. Пасивите се оценяват в съответствие с изискванията на МСФО5.

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се принават за временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност към датата на финансовия отчет.

Отсрочен данъчен пасив се признава за всички дължими и бъдещи периоди суми на данъци свързани с облагаеми временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава за възстановимите в бъдещи периоди суми на данъци свързани с приспадащи се временни разлики, пренос на неизползвани данъчни загуби и кредити до степента, до която е вероятно да съществува облагаема печалба, срещу която да могат да се използват.

Към датата на всеки баланс групата преразглежда непризнатите отсрочени данъчни активи. Групата признава непризнатите в предходен период отсрочени данъчни активи до степента, до която се е появила вероятност бъдещата облагаема печалба да позволява възстановяването на отсрочен данъчен актив.

“ТК ИМОТИ” АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

Балансовата стойност на отсрочените данъчни активи се преразглежда към всяка дата на баланс. Групата намалява балансовата стойност на отсрочените данъчни активи до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява да се оползотвори ползата от част или целия отсрочен данъчен актив. Всяко такова намаление се проявява обратно до степента, до която е станало вероятно да се реализира достатъчна облагаема печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди/погаси въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или очаквани да влязат в сила към датата на баланса.

Текущите и отсрочени данъци се признават като приход или разход и се включват в печалбата или загубата за периода, освен до степента, до която данъкът възниква от операция или събитие, което е признато през същия или различен период директно в собствения капитал.

Печалба или загуба за периода

Всички приходни и разходни статии, признати за периода, следва да се включат в печалба или загуба, освен ако стандарт или разяснение от МСФО изискват друго.

Разходи

Групата отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за текущия период се извършва тогава, когато се начисляват съответстващите им приходи. Разход се признава незабавно в отчета за доходите, когато разходът не създава бъдеща икономическа изгода или когато и до степента, до която бъдещата икономическа изгода не отговаря на изискванията или престане да отговаря на изискванията за признаване на актив в баланса.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

Приходи

Приход е брутен поток от икономически ползи през периода, създаден в хода на обичайната дейност на групата, когато тези потоци водят до увеличаване на собствения капитал, различни от увеличението, свързани с вноските на акционерите.

Групата отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове дейности.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото за получаване плащане или възнаграждение.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

- Приходът от продажбата на стоки и продукцията се признава, когато са били изпълнени всички следващи условия:

- групата е прехвърлило на купувача съществени рискове и ползи от собствеността върху стоките и продукцията;
- групата не запазва продължаващо участие в управлението на стоките и продукцията, доколкото то обикновено се свързва със собствеността, нито ефективен контрол над продаваните стоки и продукцията;
- сумата на прихода може надеждно да бъде оценена;
- вероятно е икономическите ползи, свързани със сделката, да се получат от групата; и
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат оценени.

- Приходът от продажба на услуги се признава когато резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, приходът, свързан със сделката, трябва да се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на баланса. Резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, когато са изпълнени всички следващи условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно групата ще има икономически ползи, свързани със сделката;

“ТК ИМОТИ” АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

- етапа на завършеност на сделката към датата на баланса може надеждно да се оцени;
и
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката може надеждно да бъдат оценени.

Етапът на завършен договор се определя на база на набраните към датата на изготвяне на отчета, разходи към общо предвидените разходи по договора. /ако се ползва друг метод да се опише/.

Приходът, създаден от използването от други лица на активи на групата, което носи лихви, възнаграждения за права и дивиденди, се признава, когато:

- е възможно групата да има икономически ползи, свързани със сделката;
и
- сумата на приходите може надеждно да бъде оценена.

Приходите се признават, както следва:

- лихвата се признава по метода на ефективната лихва съгласно МСС39;
- възнагражденията за права се признават, на база на счетоводния принцип на начисляване съгласно съдържанието на съответното споразумение;
- дивидентите се признават, когато се установи правото на акционера да получи плащането.

Неплатена лихва натрупана преди придобиването на лихвоносна инвестиция- последвалите лихвени постъпления се разпределят между периода преди придобиването и този след придобиването. Само частта след придобиването се признава за приход.

Дивиденди по капиталови ценни книжа обявени от печалбите преди придобиването, тези дивиденди се приспадат от стойността на ценните книжа. Ако е трудно да се направи такова разпределение, освен на произволна база, дивидентите се признават за приход, освен ако те ясно представляват възстановяване на част от стойността на капиталовите ценни книжа.

Възнагражденията за права се начисляват съгласно условията на съответното споразумение и обикновено се признават на тази основа, освен ако с оглед разпоредбите на споразумението е по-подходящо приходът да се признава на друга системна или рационална база.

Приходът се признава само когато има вероятност групата да получи икономически ползи, свързани със сделката. Все пак, когато възникне несигурност около събирането на сума, която вече е включена в прихода, несъбираемата сума или сумата, относно която възстановяването вече не е вероятно, се признава за разход, а не за корекция на сумата на първоначално признатия приход.

Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора.

Нетна печалба на акция

Основната нетна печалба на акция се изчислява като се раздели печалбата или загубата за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции (числител), на среднопретегления брой на държаните обикновени акции за периода (знаменател).

Ефекти от промените в обменните курсове

Функционалната валута на групата е българският лев.

Валутата на представяне на финансовите отчети е български лев.

Точността на числата във финансовия отчет е хиляди български лева.

Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на групата.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на парични позиции или при преизчисляването на тези парични позиции по курсове, различни от тези, по които са били заведени или преизчислени преди това, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват.

Групата прави преоценка на парични позиции в чуждестранна валута към датата на финансовия отчет за периода и текущо през отчетния период месечно.

Непаричните позиции които се водят по справедлива стойност в чуждестранна валута се преизчисляват при използване на обменните курсове от датата, когато е била определена справедливата стойност.

Позициите в чуждестранна валута към 31 декември 2025 година, са оценени в настоящия финансов отчет по курса на БНБ за съответните валути за тази дата.

Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

В резултат на несигурността, присъща на деловата дейност, много статии от финансовите отчети не подлежат на прецизна оценка, а само на приблизителна оценка. Приблизителните оценки се оценяват въз основа на най-актуалната налична и надеждна информация.

Приложението на Международните стандарти за финансово отчитане изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовите отчети и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те се извършват на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените във финансовите отчети.

Приблизителните оценки подлежат на преразглеждане, ако настъпят промени в обстоятелствата, на които се базират, или в резултат от получена нова информация, или допълнително натрупан опит.

Ефектът от промяната в счетоводна приблизителна оценка, се признава перспективно чрез включването му в печалбата или загубата за периода, ако промяната засяга само този период или периода на промяната и бъдещи периоди, ако промяната засяга и двата.

Дотолкова, доколкото промяната в счетоводната приблизителна оценка води до промени в активите и пасивите, или се отнася до компонент от капитала, тя се признава чрез коригиране на балансовата стойност на свързания актив, пасив или компонент от капитала в периода на промяната.

Грешки

Грешки от минал период са пропуски или неточно представяне на финансовите отчети на групата за един или повече минали отчетни периоди произтичащи от неизползване или неправилно използване на надеждна информация, която:

- е била налична към момента, в който финансовите отчети за тези периоди са били одобрени за публикуване;

и

- е можело, приполагането на разумни усилия, да бъде получена и взета предвид при изготвянето и представянето на тези финансови отчети.

Тези грешки включват ефектите от математически грешки, грешки при прилагане на счетоводна политика, недоглеждане или неточно представяне на факти и измами.

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

Групата 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;

или

- 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 с обратна сила, освен ако е практически неприложимо да се определи някой от специфичните ефекти за периода или кумулативния ефект от тази грешка.

Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив за дадено предприятие и финансов пасив или капиталов инструмент, за друго предприятие. Групата признава финансов актив или финансов пасив в баланса, когато става страна по договорните условия на финансов инструмент.

Финансовите активи и пасиви се класифицират съгласно изискванията на МСС39.

Финансовите инструменти са :

“ТК ИМОТИ” АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

- Финансови активи;
- Финансови пасиви;
- Капиталови инструменти.

Свързани лица и сделки между тях

Групата спазва разпоредбите на МСС24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без значение на това, дали се прилага някаква цена.

Събития след датата на баланса

Събития след датата на баланса са онези събития, както благоприятни, така и неблагоприятни, които възникват между датата на баланса и датата, на която финансовите отчети са одобрени за публикуване.

Разграничават се два вида събития:

- такива, които доказват условия, съществували към датата на баланса (коригиращи събития след датата на баланса);

и

- такива, които са показателни за условия, възникнали след датата на баланса (некоригиращи събития след датата на баланса).

Групата коригира сумите, признати във финансовите отчети, за да отрази коригиращите събития след датата на баланса и осъвременява оповестяванията.

Групата не коригира сумите, признати във финансови отчети, за да отрази некоригиращите събития след датата на баланса. Когато некоригиращите събития след датата на баланса са толкова съществени, че неоповестяването би повлияло на способността на потребителите на финансовите отчети да вземат стопански решения, групата оповестява следната информация за всяка съществена категория на некоригиращото събитие след датата на баланса:

- естеството на събитието;

и

- приблизителна оценка на финансовия му ефект или изявление, че такава оценка не може да бъде направена.

Разходи по заеми

Разходи по заеми са лихви и други разходи, извършени от групата във връзка със заемането на финансови средства. Разходите по заеми се признават като разход в периода, в който са извършени.

Условни активи и пасиви

Условен пасив е:

- възможно задължение, което произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от групата;

или

- настоящо задължение, което произлиза от минали събития, но не е признато, защото:

- не е вероятно за погасяването му да бъде необходим изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи;

или

- сумата на задължението не може да бъде определена с достатъчна степен на надеждност.

Условен актив е възможен актив, който произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от групата.

Условните активи и пасиви не се признават.

Отчет за паричните потоци

Групата е приело политика за отчитане и представяне на паричните потоци по прекия метод в отчета за паричните потоци.

Паричните потоци се класифицират като парични потоци от:

- Оперативна дейност;

“ТК ИМОТИ” АД
 КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

- Инвестиционна дейност;
- Финансова дейност.

Отчет за промените в собствения капитал

Групата представя отчет за промените в собствения капитал, в който се показва:

- печалбата или загубата за периода;
- всеки приход или разход за периода, който съгласно изискванията на друг стандарт или разяснение се признава директно в собствения капитал, както и общата сума на тези статии; и
- обща сума на приходите и разходите за периода (изчислени като сбор от горните две), като общите суми, отнасящи се към притежателите на собствения капитал на групата майка и към миноритарните собственици, се показват поотделно;
- за всеки компонент на собствения капитал ефектите от измененията в счетоводната политика и корекциите на грешки съгласно МСС 8.
- сумите на операциите със собствениците на капитала, действащи в качеството си на притежатели на собствения капитал, като представи поотделно разпределението между собствениците;
- салдото на неразпределената печалба (т.е. натрупаната печалба или загуба) в началото на периода и към датата на баланса и движенията за периода;
- изравняване на балансовата стойност на всеки клас от внесен капитал и всички резерви в началото и в края на периода, като всяка промяна се оповестява отделно.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Баланс

1.1. Имоти ,машини, съоръжения и оборудване

	Земи	Сгради	Съоръжения	Машини и оборудване	Транспортни средства	Други активи	Капитализирани разходи	Общо
Отчетна стойност								
Салдо към 31.12.2023				2				2
Постъпили	659	2 812	30	63	63	15		3 642
Салдо към 31.12.2024	659	2 812	30	65	63	15	-	3 644
Постъпили					33		146	179
Излезли				(6)	(16)	(1)		(23)
Салдо към 31.12.2025	659	2 812	30	59	80	14	146	3 800
Амортизация								
Салдо към 31.12.2023								-
Постъпили		412	2	51	5	6		476
Салдо към 31.12.2024	-	412	2	51	5	6	-	476
Постъпили		108	2	4	32	4		150
Излезли				(6)	(4)	(1)		(11)
Салдо към 31.12.2025	-	520	4	49	33	9	-	615
Балансова стойност								
Балансова стойност към 31.12.2024	659	2 400	28	14	58	9	-	3 168
Балансова стойност към 31.12.2025	659	2 292	26	10	47	5	146	3 185

На 11.11.2025 г. ТК-Имоти АД сключи предварителен договор за придобиване на недвижим имот в гр. Разлог. Договорът предвижда имотът да бъде отделен от продавача в новосъздадено търговско дружество, дяловете от което ще бъдат придобити от купувача ТК-Имоти АД.

“ТК ИМОТИ” АД
 КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

Към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет, няма пости други договорни задължения за придобиването на имоти, машини и съоръжения;

Оповестяване за ограничения върху правото на собственост: Няма ограничения върху правото на собственост. Всички активи се ползват в дейността на групата.

1.2. Дълготрайни нематериални активи

	Права	Общо
Отчетна стойност		
Салдо към 31.12.2023	-	-
Постъпили	3	3
Салдо към 31.12.2024	3	3
Салдо към 31.12.2025	3	3
Амортизация		
Салдо към 31.12.2023	-	-
Салдо към 31.12.2024	-	-
Постъпили	1	1
Салдо към 31.12.2025	1	1
Балансова стойност		
Балансова стойност към 31.12.2024	3	3
Балансова стойност към 31.12.2025	2	2

1.3. Материални запаси

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Материали в т.ч. /нето/	32	32
Основни материали	32	32
Продукция /нето/	136	139
Продукция	136	139
Стоки /нето/	1 077	1 077
Стоки	1 077	1 077
Обезценка на стоки		
Незавършено производство /нето/	61	68
Незавършено производство	61	68
Общо	1 306	1 316

1.4. Текущи търговски и други вземания

Вид	31.12.2025	31.12.2024 г.
Вземания от свързани лица извън групата /нето/	3	-
Вземания по продажби	3	
Вземания по продажби /нето/	112	110
Вземания по продажби	112	110
Вземания по предоставени аванси /нето/	9 058	5 168
Вземания по предоставени аванси	9 058	5 168
Вземания по съдебни спорове /нето/	4	4
Вземания по съдебни спорове	4	4
Други текущи вземания	104	35
Вземания по цесия	75	
Предоставени гаранции и депозити	13	13
Предплатени разходи	4	4
Други вземания	12	18
Общо	9 281	5 317

“ТК ИМОТИ” АД
 КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

1.5. Текущи финансови активи

Текущи финансови активи	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Кредити и вземания	18 289	20 257
Финансови активи на разположение за продажба	144	142
Общо	18 433	20 399

1.5.1. Кредити и вземания – текущи

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Кредити		261
Вземания по предоставени депозити	18 289	19 996
Общо	18 289	20 257

1.5.1.1. Кредити – текущи

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Вземания по кредити от несвързани лица /нето/		261
<i>Вземания по кредити от несвързани лица</i>		257
<i>Вземания по лихви по кредити от несвързани лица</i>		4
Общо		261

1.5.1.2. Вземания по депозити – текущи

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Вземания по депозити от свързани лица извън групата /нето/	18 289	19 996
<i>Вземания по депозити от свързани лица извън групата</i>	17 819	19 351
<i>Вземания по лихви по депозити от свързани лица извън групата</i>	470	645
Общо	18 289	19 996

1.5.2. Финансови активи държани за търгуване

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Неконтролиращи участия в капитали на предприятия	144	142
Общо	144	142

1.5.2.1. Неконтролиращи участия в капитала на предприятия – текущи

Вид	31.12.2025 г.		31.12.2024 г.	
	размер	стойност	размер	стойност
Некст дженерейпън консулт АД	0,53%	112	0,53%	110
Беласица АД	2%	32	2%	32
Общо		144		142

1.6. Парични средства

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Парични средства в брой	2	1
<i>в лева</i>	2	1
Парични средства в разплащателни сметки	11	65
<i>в лева</i>	11	65
Общо	13	66

1.7. Собствен капитал

1.7.1. Основен капитал

Акционер	31.12.2025 г.				31.12.2024 г.			
	Брой акции/Право на глас	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции/Право на глас	Стойност	Платени	% Дял
ТК ХОЛАД АД	26 193 727	26 193 727	26 193 727	54,74%	40 415 527	40 415 527	40 415 527	84,46%
НДФ КОНКОРДА ФОНД-7 САУТ ИЙСТ ЮРЪП	3 853 966	3 853 966	3 853 966	8,05%	3 130 966	3 130 966	3 130 966	6,54%
УПФ Съгласие	3 340 000	3 340 000	3 340 000	6,98%				

“ТК ИМОТИ” АД
 КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

УПФ ЦКБ-СИЛА	2 362 000	2 362 000	2 362 000	4,94%				
ППФ ЦКБ-СИЛА	2 100 000	2 100 000	2 100 000	4,39%				
ДПФ Съгласие	2 085 000	2 085 000	2 085 000	4,36%				
ППФ Съгласие	2 000 000	2 000 000	2 000 000	4,18%				
КОНКОРА - ФОНД 8 АЛТ. ИНВ. ФОНД	763 500	763 500	763 500	1,60%				
Други юридически лица – 19 лица	1 638 695	1 638 695	1 638 695	3,42%	789 376	789 376	789 376	1,65%
Физически лица – 4 742 лица	3 513 737	3 513 737	3 513 737	7,34%	3 514 756	3 514 756	3 514 756	7,35%
Общо:	47 850 625	47 850 625	47 850 625	100,00%	47 850 625	47 850 625	47 850 625	100,00%

1.7.2. Резерви

Елемент	Общи резерви	Други резерви	Общо резерви
Увеличения от:	258	(18 968)	(18 710)
Други	258	(18 968)	(18 710)
Резерви към 31.12.2024 г.	258	(18 968)	(18 710)
Резерви към 31.12.2025 г.	258	(18 968)	(18 710)

1.7.3. Финансов резултат

Финансов резултат	Стойност
Печалба към 31.12.2023 г.	22
Преизчислен остатък към 31.12.2023 г.	22
Печалба към 31.12.2024 г.	22
Увеличения от:	320
Печалба за годината 2025	320
Печалба към 31.12.2025 г.	342
Загуба към 31.12.2023 г.	(363)
Преизчислен остатък към 31.12.2023 г.	(363)
Увеличения от:	(3)
Загуба за годината 2024	(3)
Загуба към 31.12.2024 г.	(366)
Загуба към 31.12.2025 г.	(366)
Финансов резултат към 31.12.2023 г.	(341)
Финансов резултат към 31.12.2024 г.	(344)
Финансов резултат към 31.12.2025 г.	(24)

1.8. Нетекущи финансови пасиви

Временна разлика	31 декември 2024		Движение на отсрочените данъци за 2025				31 декември 2025	
	временна разлика	отсрочен данък	увеличение		намаление		временна разлика	отсрочен данък
			временна разлика	отсрочен данък	временна разлика	отсрочен данък		
Активи по отсрочени данъци								
Компенсируми отпуски	12	1	14	1	(12)	(1)	14	1
Общо активи:	12	1	14	1	(12)	(1)	14	1
Пасиви по отсрочени данъци								
Амортизации	1 334	133	172	17	(134)	(13)	1 372	137
Общо пасиви:	1 334	133	172	17	(134)	(13)	1 372	137
Отсрочени данъци (нето)	(1 322)	(132)	(158)	(16)	122	12	(1 358)	(136)

1.9. Текущи финансови пасиви

Текущи финансови пасиви	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност	398	769

“ТК ИМОТИ” АД
 КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

Общо	398	769
-------------	------------	------------

1.9.1. Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност - текущи

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Задължения по получени кредити	398	769
Общо	398	769

Кредити – текущи

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Задължения по кредити към свързани лица извън групата	397	451
Задължения по лихви по кредити към свързани лица извън групата	1	318
Общо	398	769

1.10. Текущи търговски и други задължения

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Задължения към свързани лица извън групата	-	80
<i>Задължения по доставки</i>		80
Задължения по доставки	39	41
Други текущи задължения	2 149	78
<i>Задължения по гаранции и депозити</i>	20	20
<i>Задължения по цесии</i>	2 080	
<i>Задължения по лизингови договори</i>	43	55
<i>Други задължения</i>	6	3
Общо	2 188	199

1.11. Данъчни задължения

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Данък върху добавената стойност	1	11
Данък върху доходите на физическите лица		1
Данък върху разходите		1
Други данъци	24	5
Общо	25	18

Задълженията за данъци са текущи.

1.12. Задължения към персонал

Вид	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Задължение към персонал	16	13
<i>в т.ч. задължения по неизползвани отпуски</i>	16	13
Задължение към социално осигуряване		1
Общо	16	14

2. Отчет за доходите

2.1. Приходи

2.1.1. Приходи от продажби

Вид приход	2025 г.	2024 г.
Продажби на продукцията в т.ч.	13	16
<i>Продажби на тъкан</i>	13	16
Продажби на услуги в т.ч.	723	521
<i>Продажби на наеми</i>	723	521
Други приходи в т.ч.	292	161
<i>Продажби на консумативи</i>	198	134
<i>Отписани задължения</i>	5	9
<i>Продажби на ДМА</i>	89	3
<i>Други</i>		15
Общо	1 028	698

“ТК ИМОТИ” АД
 КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

2.1.2. Финансови приходи

Вид приход	2025 г.	2024 г.
Приходи от лихви в т.ч.	109	175
<i>по търговски заеми</i>	<i>10</i>	<i>13</i>
<i>по депозити</i>	<i>99</i>	<i>162</i>
От операции с финансови инструменти		3
Други финансови приходи	7	
Общо	116	178

2.2. Разходи

2.2.1. Използвани суровини, материали и консумативи

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Горивни и смазочни материали		1
Ел. енергия	3	1
Вода	1	1
Офис материали и консумативи	2	1
Материали за ремонт	11	8
Други материали		1
Общо	17	13

2.2.2. Разходи за външни услуги

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Наеми	51	32
Ремонти	29	8
Съобщителни услуги	6	6
Консултански и други договори	34	30
Застраховки	6	8
Данъци и такси	64	58
Охрана	5	3
Абонаменти	21	32
Поддръжка на оборудване	8	3
Вода	5	
Юридически услуги	2	1
Инвестиционни услуги	7	5
Разходи по вливане		10
Ел. енергия	12	2
Други разходи за външни услуги	7	8
Общо	257	206

2.2.3. Разходи за амортизации

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Разходи за амортизации на административни	151	101
<i>дълготрайни материални активи</i>	<i>151</i>	<i>101</i>
Общо	151	101

2.2.4. Разходи за заплати и осигуровки на персонала

Разходи за:	2025 г.	2024 г.
Разходи за заплати на в т.ч.	503	407
<i>производствен персонал</i>		<i>20</i>
<i>административен персонал</i>	<i>503</i>	<i>387</i>
Разходи за осигуровки на в т.ч.	90	68
<i>производствен персонал</i>		<i>4</i>
<i>административен персонал</i>	<i>90</i>	<i>64</i>
Общо	593	475

“ТК ИМОТИ” АД
 КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

2.2.5. Други разходи

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Разходи за командировки	2	1
Разходи представителни	2	8
Разходи за държавни данъци и такси	7	12
Разходи без документ	1	5
Обезщетения		14
Други разходи	2	1
Общо	14	41

2.2.6. Суми с корективен характер

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Изменение на запасите от продукция /нето/	10	11
Изменение на запасите от продукция	10	11
Общо	10	11

2.2.7. Финансови разходи

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Разходи за лихви в т.ч.	23	24
по търговски заеми	23	24
От операции с финансови инструменти	70	
Други финансови разходи	5	4
Общо	98	28

2.2.8. Резултат от освобождаване от нетекущи активи

Вид разход	31.12.2025 г.	30.9.2024 г.
Резултат от продажба на активи държани за продажба - МСФО 5	320	
Балансова стойност на продадени активи	7 680	
Приходи от освобождаване от активи	8 000	
Общо	320	

2.2.9. Разходи за данъци

Вид разход	2025 г.	2024 г.
Други	4	4
Общо	4	4

ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Свързани лица и сделки със свързани лица

Дружеството оповестява следните свързани лица:

- Собственик на капитала на дружеството упражняващ контрол /предприятие майка/:

ТК ХОЛД АД – 54,74 %. Дъщерното дружество ППС-Имоти АД е собственик на 291 111 акции от капитала на ТК-Имоти АД, което по смисъла на чл. 187е, ал. 1, т. 2 от Търговския закон се явява случай, приравнен на придобиване на собствени акции.

- Ключов ръководен персонал на предприятието:

Съвет на директорите:

Борислава Юрнева Фивейска - председател

Марин Иванов Стоев – изпълнителен член

Велко Георгиев Манов – независим член

- Ключов ръководен персонал на предприятието майка:

Съвет на директорите :

Борислава Юрнева Фивейска - председател

Марин Иванов Стоев – изпълнителен член

Сергей Петров Ревалски – член.

- Дъщерни предприятия на ТК Имоти АД – ППС-имоти АД, ЕИК131111996 и Итал мебел ЕООД, ЕИК130914216. И двете участия са придобити от ТК-имоти АД в резултат на вливането съответно на – Програмни продукти и системи АД и Добруджанска мебел АД.

“ТК ИМОТИ” АД
 КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

- Други свързани лица:

Други свързани лица са дъщерните дружества от групата на ТК Холд АД, ЕИК121657705

Дъщерни предприятия на ТК-холд АД	акционерно участие на ТК-холд АД
Агрокомб АД в ликвидация ЕИК:118021120	82,98%
Атлас АД в ликвидация ЕИК: 126003168	95,28%
Беласица АД ЕИК:811160416	80,50%
Бял бор АД ЕИК:822106067	73,72%
Изгрев АД ЕИК: 106006580	79,72%
Модул АД ЕИК:117008114	97,46%
Милк комерсиал ЕООД ЕИК:130936999	100,00%
Технотекс АД ЕИК:822150722	90,56%
ТК Лизинг ООД ЕИК 130017743	70,00%
ТК Пролайн АД ЕИК 118581165	50,00%
Тунджа 73 ЕООД ЕИК 833163906	100,00%

Доходи на ключов ръководен персонал:

Начислените доходи към 31.12.2025 г. на ключовия ръководен персонал са в размер на 32 хил.лв., включително и възнагражденията на ръководния персонала на дъщерните дружества.

Продажби на свързани лица

Клиент	Вид сделка	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
ТК Холд АД	продажба на услуга	29	21
Общо		29	21

Покупки от свързани лица

Доставчик	Вид сделка	31.12.2025 г.	30.9.2024 г.
Милк Комерсиал	покупка на услуга	10	6
Общо		10	6

Вземани от свързани лица

Клиент	31.12.2025 г.	Гаранции	31.12.2024 г.	Гаранции
ТК Холд АД	3	не		не
Общо	3		-	

Задължения към свързани лица

Доставчик	31.12.2025 г.	Гаранции	31.12.2024 г.	Гаранции
Техно текс АД			80	не
Общо	-		80	

Предоставени депозити на свързани лица

Контрагент	Договорен размер на депозита	Л. %	Падеж	Обезпечения/Гаранции
ТК Холд АД	17 819	0,5%		няма

Садда по предоставени депозити на свързани лица

Контрагент	Краткосрочна част по амортизируема стойност		Дългосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви	Главница	Лихви
ТК Холд АД	17 819	470		
Общо	17 819	470	-	-

“ТК ИМОТИ” АД
 КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

Начислени приходи лихви по предоставени депозити към свързани лица

Контрагент	Вземане към 31.12.2024 г.	Начислени през 2025 г.	Получени през 2025 г.	Вземане към 31.12.2025 г.
ТК Холд АД	645	98	273	470
Общо	645	98	273	470

Получени заеми от свързани лица

Банка / Кредитор	Договорен размер на кредита	Л. %	Падеж	Обезпечения/Гаранции
ТК Холд АД	397	6,63%	2025	не

Салда по получени заеми от свързани лица

Банка / Кредитор	Краткосрочна част по амортизируема стойност		Дългосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви	Главница	Лихви
ТК Холд АД	397	1		
Общо	397	1	-	-

Начислени разходи за лихви по получени заеми

Банка / Кредитор	Задължение 31.12.2024 г.	Начислени през 2025 г.	Платени през 2025 г.	Задължение 31.12.2025 г.
ТК Холд АД	318	23	340	1
Общо	318	23	340	1

2. Финансови рискове

Основни рискове на които е изложено групата и които произтичат от финансовите инструменти:

- Пазарен риск с неговите компоненти:
 - валутен риск, произтичащ от варирането на стойностите на финансовите инструменти поради промени на валутните курсове;
 - лихвен риск на справедливата стойност, произтичащ от варирането на стойностите на финансови инструменти поради промени в пазарните лихвени проценти;
 - ценови риск, произтичащ от варирането на стойността на финансовите инструменти в резултат на промени в пазарните цени;

Пазарният риск включва не само възможност за загуба, но също така и възможност за печалба.

- Кредитен риск свързан с възможността че едната страна по финансов инструмент няма да изпълни задължение, което ще доведе до финансова загуба за другата страна.
- Ликвиден риск, произтичащ от възможността групата да срещне трудности при набирането на средства, за да изпълни ангажиментите си, свързани с финансови инструменти. Ликвидният риск произтича от неспособността да се продаде финансов актив бързо на стойност, близка до справедливата му стойност.

Политиката на групата за цялостно управление на рисковете е съсредоточена и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат. Групата няма приета политика за хеджиране на финансовите рискове.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

Лихвен риск:

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които ТК-Имоти АД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат, нетните приходи на дружеството да

“ТК ИМОТИ” АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2025 ГОД.

намалееят. Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задължнялост, банкови кредити и др.).

3. Корекция на грешки

През текущия период не са извършвани корекции в салдото на неразпределената печалба поради промяна в счетоводна политика или грешки

4. Корекции на приблизителни оценки

Не са извършвани корекции в размерите на приблизителните оценки, които да оказват съществено влияние във финансовия отчет .

5. Условни активи и пасиви

Групата не е поемала гаранции, обезпечения от трети страни и не е предоставяло такива на трети страни.

6. Събития след датата на баланса

Не са настъпили събития от съществено значение след датата на отчета.

7. Действащо предприятие

Ръководството на групата счита че групата е действащо предприятие и ще остане да действа, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.