“ТК-ИМОТИ”АД

ИНДИВИДУАЛЕН МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.09.2026 г.

Индивидуален междинен финансов отчет към 30.09.2026 г.
е одобрен и подписан от името на “ТК-ИМОТИ” АД от:

Изпълнителен директор:
Марин Иванов Стоев

Съставител:
Мила Валентинова Павлова

Председател на съвета на директорите:
Бориславa Юриева Фивейска

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОД ЗАВЪРШВАЩ НА 30.09.2026 г.

Докладът на ръководството за дейността за период завършващ на 30.09.2026 г.
е одобрен и подписан от името на “ТК-ИМОТИ” АД от:

Изпълнителен директор:
Марин Иванов Стоев

Председател на съвета на директорите:
Бориславa Юриева Фивейска

ТК - ИМОТИ АД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 30.9.2026 година

	Приложение	30.09.2026 г.	31.12.2025 г.
АКТИВ		**EUR'000**	**EUR'000**
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	1.1.	1 585	1 567
Дълготрайни нематериални активи	1.2.	1	1
Нетекущи финансови активи	1.3.	1 147	1 147
Общо нетекущи активи		**2 733**	**2 715**
Текущи активи			
Материални запаси	1.4.	561	561
Текущи търговски и други вземания	1.5.	4 517	4 503
Текущи финансови активи	1.6.	7 678	8 629
Пари и парични еквиваленти	1.7.	20	4
Общо текущи активи		**12 776**	**13 697**
Сума на актива		**15 509**	**16 412**

ТК - ИМОТИ АД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 30.9.2026 година - продължение

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВ	Приложение	30.09.2026 г. EUR'000	31.12.2025 г. EUR'000
Собствен капитал			
Основен капитал	1.8.1.	**24 404**	**24 466**
Регистриран капитал		24 404	24 466
Резерви	1.8.2.	**(9 458)**	**(9 628)**
Финансов резултат	1.8.3.	**118**	**170**
Натрупани печалби/загуби		62	
Печалба/загуба за годината		56	170
Общо собствен капитал		**15 064**	**15 008**
Нетекущи пасиви			
Пасиви по отсрочени данъци	1.9.	67	67
Общо нетекущи пасиви		**67**	**67**
Текущи пасиви			
Текущи финансови пасиви	1.10.	184	203
Текущи търговски и други задължения	1.11.	180	1 114
Данъчни задължения	1.12.	7	13
Задължения към персонала	1.13.	7	7
Общо текущи пасиви		**378**	**1 337**
Сума на собствен капитал и пасива		**15 509**	**16 412**

Представляващи,
Председател на СД: BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA — Digitally signed by BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA Date: 2026.10.28 12:28:21 +02'00'

Борислава Фивейска

Из. Директор: MARIN IVANOV STOEV — Digitally signed by MARIN IVANOV STOEV Date: 2026.10.28 11:43:25 +02'00'

Марин Стоев

Съставител: MILA VLENTINOVA PAVLOVA — Digitally signed by MILA VLENTINOVA PAVLOVA Date: 2026.10.28 11:36:01 +02'00'

Мила Валентинова Павлова

ТК - ИМОТИ АД

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ към 30.9.2026 година

	Приложение	30.9.2026 г. EUR'000	30.9.2025 г. EUR'000
Приходи			
Нетни приходи от продажби	2.1.1.	**366**	**379**
Продукция			4
Услуги		282	258
Други		84	117
Финансови приходи	2.1.2.	**30**	**42**
Общо приходи		**396**	**421**
Разходи			
Разходи по икономически елементи		**(331)**	**(361)**
Използвани суровини, материали и консумативи	2.2.1.	(1)	(5)
Разходи за външни услуги	2.2.2.	(110)	(95)
Разходи за амортизации	2.2.3.	(42)	(52)
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	2.2.4.	(176)	(207)
Други разходи	2.2.5.	(2)	(2)
Финансови разходи	2.2.6.	**(9)**	**(46)**
Общо разходи без разходи за данъци		**(340)**	**(407)**
Резултат от освобождаване от нетекущи активи	2.2.7.		**163**
Печалба/загуба преди разходи за данъци		**56**	**177**
Печалба/загуба от продължаващи дейности		**56**	**177**
Печалба/загуба		**56**	**177**

Представляващи,
Председател на СД: BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA Digitally signed by BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA Date: 2026.10.28 12:29:18 +02'00'

Борислава Фивейска

Из. Директор: MARIN IVANOV STOEV Digitally signed by MARIN IVANOV STOEV Date: 2026.10.28 11:44:03 +02'00'

Марин Стоев

Съставител: MILA VLENTINOVA PAVLOVA Digitally signed by MILA VLENTINOVA PAVLOVA Date: 2026.10.28 11:36:38 +02'00'

Мила Валентинова Павлова

ТК - ИМОТИ АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ към 30.9.2026 година

	30.9.2026 г. EUR'000	30.9.2025 г. EUR'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от контрагенти	759	1 094
Плащания на контрагенти	(346)	(573)
Потоци за персонал и социално осигуряване, нето	(178)	(408)
Платени данъци (без корпоративни данъци)	(86)	(148)
Други парични потоци от оперативна дейност	(7)	(7)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	**142**	**(42)**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на дълготрайни активи		89
Покупки на финансови активи		(7 680)
Постъпления от продажба на финансови активи		7 979
Плащания по предоставени заеми		86
Получени лихви по предоставени заеми		11
Плащания по предоставени депозити		(7 979)
Постъпления от предоставени депозити	977	5 426
Получени лихви по предоставени депозити	5	257
Други парични потоци от инвестиционна дейност	(1 080)	2 330
Нето парични средства използвани в инвестиционната дейност	**(98)**	**519**
Парични потоци от финансова дейност		
Плащания по получени заеми	(24)	
Платени лихви и такси по получени заеми	(4)	(208)
Други парични потоци от финансова дейност		(300)
Нето парични средства използвани във финансовата дейност	**(28)**	**(508)**
Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти	**16**	**(31)**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	**4**	**42**
Парични средства и парични еквиваленти на 30 септември	**20**	**11**

Представляващи,
Председател на СД: BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA — Digitally signed by BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA Date: 2026.10.28 12:29:54 +02'00'

Борислава Фивейска

Из. Директор: MARIN IVANOV STOEV — Digitally signed by MARIN IVANOV STOEV Date: 2026.10.28 11:44:26 +02'00'

Марин Стоев

Съставител: MILA VLENTINOVA PAVLOVA — Digitally signed by MILA VLENTINOVA PAVLOVA Date: 2026.10.28 11:37:07 +02'00'

Мила Валентинова Павлова

ТК - ИМОТИ АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ към 30.09.2026 година

	Основен капитал	*Общи и други резерви*	*Натрупани печалби/ загуби*	*Собствен капитал за Групата*	*Общо собствен капитал*
	Eur'000	Eur'000	Eur'000	Eur'000	Eur'000
Преизчислен остатък към 31.12.2024 г.	**24 466**	**(9 658)**	**30**	**14 838**	**14 838**
Промени в собствения капитал за 2025 г.		**30**	**140**	**170**	**170**
Печалба /загуба за периода			***170***	***170***	***170***
Общ всеобхватен доход за 2025 г.			**170**	**170**	**170**
Разпределение на печалба		***30***	***(30)***		
Остатък към 30.09.2025 г.	**24 466**	**(9 628)**	**170**	**15 008**	**15 008**
Остатък към 01.01.2026 г.	**24 466**	**(9 628)**	**170**	**15 008**	**15 008**
Промени в собствения капитал за 2026 г.	**(62)**	**170**	**(52)**	**56**	**56**
Друг всеобхватен доход	**(62)**		**62**		
Ефект от първоначално приемане на еврото	*(62)*		*62*		
Печалба /загуба за периода			**56**	**56**	**56**
Общ всеобхватен доход за 2026 г.	**(62)**		**118**	**56**	**56**
Разпределение на печалба		***170***	***(170)***		
Остатък към 30.09.2026 г.	**24 404**	**(9 458)**	**118**	**15 064**	**15 064**

Представляващи,
Председател на СД: BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA — Digitally signed by BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA Date: 2026.10.28 12:30:56 +02'00'

Борислава Фивейска

Из. Директор: MARIN IVANOV STOEV — Digitally signed by MARIN IVANOV STOEV Date: 2026.10.28 11:44:49 +02'00'

Марин Стоев

Съставител: MILA VLENTINOVA PAVLOVA — Digitally signed by MILA VLENTINOVA PAVLOVA Date: 2026.10.28 11:37:32 +02'00'

Мила Валентинова Павлова

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието
ТК-ИМОТИ АД

Пояснение за промяна в наименованието на предприятието или другите средства за идентификация от края на предходния отчетен период
От края на предходния отчетен период до настоящия момент не са регистрирани промени в наименованието или другите средства за идентификация на предприятието

ЕИК
128007012

LEI – КОД
485100QKUD4PL7P9IV45

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

Предмет на дейност и основна дейност на предприятието
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.

Финансовият отчете индивидуален отчет на предприятието.

Брой служители към края на отчетния период - *21*

Име на компанията – майка
ТК-Холд АД

Дата на финансовия отчет
30.09.2026 г.

Период на финансовия отчет – текущ период
започващ на 01.01.2026 г. и завършващ на 30.09.2026 г.

Настоящият финансов отчет е индивидуален отчет на предприятието.
Съгласно законовите изисквания, индивидуалния финансов отчет ще се публикува в Комисия за финансов надзор и Българска фондова борса АД.

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 **2026** 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 ПОЛИТИКИ

Сравнителни данни

Междинен период е период на финансово отчитане, по-кратък от пълна финансова година. Междинен финансов отчет означава финансов отчет, съдържащ или пълен комплект финансови отчети (както са описани в МСС 1 Представяне на финансови отчети), или комплект съкратени финансови отчети за даден междинен период. В МСС 1 се определя, че пълният комплект финансови отчети включва следните компоненти:
а) отчет за финансовото състояние към края на периода;
б) отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода;
в) отчет за промените в собствения капитал за периода;
г) отчет за паричните потоци за периода;
д)пояснителни приложения, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.
Настоящият междинен финансов отчет съдържа пълен комплект финансови отчети.

Промени в счетоводната политика

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

Текущи и нетекущи активи

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

- очаква да реализира актива или възнамерява да го продаде или употреби в своя нормален оперативен цикъл;
- държи актива предимно с цел търгуване;
- очаква да реализира актива в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период;
- активът е пари или парични еквиваленти (съгласно дефиницията на МСФО 7), освен ако за актива няма ограничение да бъде разменян или използван за уреждане на пасив в продължение най-малко на дванадесет месеца след края на отчетния период.

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 357,90 евро. 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.

Предприятието 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.

Разходите 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 се отписва:

-при продажба на актива;

-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 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/разход.

Когато в хода на обичайната си дейност предприятието рутинно продава активи - имоти, машини и съоръжения, които е държало за отдаване под наем, прехвърля тези активи в материалните запаси по тяхната балансова стойност, когато престанат да бъдат отдавани под наем и станат държани за продажба. Постъпленията от продажбата на такива активи се признават като приходи в съответствие с МСС 18 Приходи. МСФО 5 не се прилага, когато активи, държани за продажба в обичайния ход на дейността, бъдат прехвърлени към материални запаси.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Остатъчната стойност и полезният живот на актив се преразглеждат при приключването на всяка финансова година и ако очакванията се различават от предишните приблизителни оценки, промените се отчитат като промяна в счетоводните

приблизителни оценки в съответствие с МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.
Амортизацията започва от момента в който имотите, машините и съоръженията са налични в предприятието, 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	**4 - 5**
Транспортни средства	**4**
Стопански инвентар	**6,67**

Обезценка на Имоти, машини и съоръжения

Съгласно изискванията на МСС36 към края на отчетния период 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 и за двете. Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот също се отчита като инвестиционен имот.
Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани му да се получат в предприятието и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.
Прехвърляния от или към инвестиционен имот се правят, само когато има промяна в използването, доказана чрез:

- започване на ползване от страна на собственика - за прехвърляне от инвестиционен имот в ползван от собственика имот;
- започване на разработване с цел продажба - за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси;
- край на ползването от собственика - за прехвърляне от ползван от собственика имот в инвестиционен имот;
- започване на оперативен лизинг към друга страна - за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот.

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 загуби от обезценка.
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 края на отчетния период 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

Предприятието отчита разграничимите непарични активи без физическа субстанция като нематериални активи, когато отговарят определението на нематериален актив и критериите за признаване формулирани в МСС 38.
Нематериален актив се признава, ако е вероятно, че предприятието ще получи очакваните бъдещи икономически ползи, които са свързани с актив и стойността на актива може да бъде определена надеждно.
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 рабати 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 предприятието 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 вътрешно-създаден 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.
Предприятието 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 предприятието.
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:
-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 края на отчетния период 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

Предприятието 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 предприятието;

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

- недериватив, за който предприятието е или може да бъде задължено да получи променлив брой от инструменти собствения капитал на предприятието;
  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 предприятието. За тази цел инструментите на собствения капитал на предприятието не включват упражняеми финансови инструменти, класифицирани като инструменти на собствения капитал , които налагат на предприятието задължението да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на предприятието само при ликвидация, или инструменти, които са договори за бъдещо получаване или предоставяне на инструменти на собствения капитал на предприятието.

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

- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата
  - държан за търгуване финансов актив
  - Определен при първоначалното му признаване от предприятието за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата.
- Инвестиции държани до падеж

- Кредити и вземания
- Финансови активи на разположение за продажба.

Предприятието признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансовото състояние, когато и само когато предприятието става 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 предприятието оценява финансовите активи както следва:

- По справедлива стойност.

- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- финансови активи на разположение за продажба;

С изключение на инвестиции в инструменти на собствения капитал, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно, както и деривативи, които са обвързани с некотирани инструменти на собствения капитал или трябва да се уредят чрез прехвърлянето на такива некотирани инструменти на собствения капитал, които се оценяват по цена на придобиване

- По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент

- кредити и вземания;
- инвестиции, държани до падеж;

Печалби и загуби от финансови активи

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

- печалба или загуба от финансов актив или финансов пасив, класифициран като отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признава в отчета за доходите;
- печалбата или загубата от наличен за продажба финансов актив се признава в друг всеобхватен доход, с изключение на загубите от обезценка и печалбите и загубите от обменните курсове до момента на отписване на финансовия актив. В този момент натрупаната печалба или загуба, призната преди в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата като корекция от прекласификация.

- Лихвата, която се изчислява с използване на метода на ефективния лихвен процент, се признава в отчета за доходите.
- Дивидентите от инструменти на собствения капитал на разположение за продажба се признават в отчета за доходите, когато се установи правото на предприятието да получи плащане.
- За финансовите активи, които се отчитат по амортизирана стойност, печалбата или загубата от актива се признава в отчета за доходите, когато финансовият актив или финансовият пасив се отписва или обезценява и чрез процеса на амортизиране.

Предприятието отписва финансов актив, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли; или
- прехвърля финансовия актив, когато са прехвърлени договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив или са запазени договорните права за получаване на паричните потоци от финансовия актив, но е поето договорно задължение за плащане на парични потоци на един или повече получатели в споразумение и трансферът отговаря на условията за отписване съгласно МСС 39.

Условия за отписване:
Когато предприятието прехвърли финансов актив то оценява степента, до която ще запази рисковете и ползите от собствеността върху финансовия актив:

- ако предприятието прехвърли в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието отписва финансовия актив и признава отделно като активи или пасиви всички права и задължения, създадени или запазени при трансфера;
- ако предприятието запази в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието продължава да признава финансовия актив;
- ако предприятието нито прехвърля, нито запазва в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието определя дали е запазило контрол върху финансовия актив. В този случай:

- ако предприятието не е запазило контрол, то отписва финансовия актив и признава отделно като активи или пасиви всички права и задължения, създадени при трансфера.

- ако предприятието е запазило контрол, то продължава да признава финансовия актив до степента на продължаващото му участие във финансовия актив.

При отписването на финансовия актив разликата между:

а) неговата балансова стойност; и

б) сумата на полученото възнаграждение (включващо всички получени нови активи, минус всички поети нови пасиви), и всички натрупани печалби или загуби, които са били признати директно в собствения капитал се признава в отчета за доходите.

Обезценка и несъбираемост на финансови активи
Предприятието преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.
Финансов актив или група от финансови активи се считат за обезценени и са възникнали загуби от обезценка, когато са налице обективни доказателства за обезценка, произхождащи от едно или повече събития, които са настъпили след първоначалното признаване на актива (събитие "загуба") и когато това събитие загуба (или събития) има ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или от групата финансови активи, които могат да се оценят надеждно. Може да не е възможно да се идентифицира единично, самостоятелно събитие, което е причинило обезценката. По-скоро обезценката може да е причинена от комбинирания ефект на няколко събития.
Загубите, които се очакват в резултат на бъдещите събития, независимо от тяхната вероятност, не се признават.

- Обезценка на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от кредити и вземания или от инвестиции, държани до падеж, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и настоящата 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 (т. е. ефективният лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява и сумата на загубата се признава в печалбата или загубата.

- Обезценка на финансови активи, отчитани по цена на придобиване

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на финансов актив отчитан по цена на придобиване, сумата на загубата от обезценка се оценява като разлика 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. Загубите се признават в печалбата или загубата. Такива загуби от обезценка не подлежат на възстановяване.

- Обезценка на финансови активи на разположение за продажба

Когато спад в справедливата стойност на финансов актив на разположение за продажба е признат директно в собствения капитал и има обективни доказателства, че активът е обезценен, натрупаната загуба, която е призната в друг всеобхватен доход, се изважда от капитала и се признава в печалбата или загубата дори ако финансовият актив не е отписан. Сумата на натрупаната загуба, която се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата, е разликата между цената на придобиване (нетно от погашения на главницата и амортизация) и текущата справедлива стойност, минус загубата от обезценка на финансовия актив, призната преди това в печалбата или загубата.

Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, за инвестиция в инструмент на собствения капитал, класифициран като на разположение за продажба, не се възстановяват в печалбата или загубата.

Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, за дългов инструмент, класифициран като на разположение за продажба, се възстановяват, възстановената сума се признава в печалбата или загубата.

Парични средства

Паричните средства включват парични средства в брой и безсрочни депозити, съответно в евро 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.
- Метод на цената на придобиване /себестойността/ е метод за отчитане на дадена инвестиция, при който инвестицията се признава по цена на придобиване /себестойност/. Предприятието признава дохода от инвестицията единствено до степента, в която то получава разпределения от натрупаните печалби на предприятието, 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 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/себестойност.

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 предприятието възнамерява да продаде незабавно или в близко бъдеще, които ще бъдат класифицирани като държани за търгуване и тези, които

предприятието определя при първоначалното признаване като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;

- тези, които предприятието определя като на разположение за продажба при първоначалното признаване; или
- тези, при които държателят 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. Те включват:

- Сумите на възстановимите данъци върху дохода във връзка с облагаемата печалба/данъчната загуба за периода и платени суми за текущ и предходен период превишаващи дължимите суми;
- Сумите на данъчен кредити за възстановяване и прихващане след края на отчетния период и платени суми за текущ и предходен период превишаващи дължимите суми за други данъци.

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 края на отчетния период.

Материални запаси

Предприятието 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 израходват в производствения процес или при предоставяне на услуги;/материали, суровини/.

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

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 рабати 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.

В ограничени случаи разходи по ползвани, кредити които са определени в МСС 23 Разходи по заеми, се включват в стойността на материалните запаси.

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 себестойноста на услугите. Себестойноста 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 обезценката на съответния актив начислена преди съгласно МСС36 и МОФО5.

Собствен капитал

Собственият капитал на предприятието се състои от:
Основен капитал включващ:

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

Ако предприятието придобие повторно свои инструменти на собствения капитал, тези инструменти (изкупени собствени акции) се приспадат от собствения капитал. Не се признава нито печалба, нито загуба от покупката, продажбата, емитирането или обезсилването на инструменти на собствения капитал на предприятието. Такива обратно изкупени акции могат да бъдат придобити и държани от предприятието или от други членове на консолидираната група. Платеното или полученото възнаграждение се признава директно в собствения капитал. При издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал предприятието прави различни разходи. Тези разходи обичайно включват регистрация и други законови такси, изплатени суми на правни, счетоводни и други професионални консултанти и др.подобни. При капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал (нетно от всички свързани преференции за данък върху доходите) до степента, в която са допълнителни разходи, пряко свързани с капиталова сделка, които в противен случай биха били избегнати Разходите по капиталова сделка, която е изоставена, се признават като разход.
Резерви включващи:

- Общи резерви – образувани от разпределение на печалба съгласно изискванията на Търговския закон на РБългария и учредителния акт на предприятието.
- Специализирани резерви.

Финансов резултат включващ:
Неразпределена към края на отчетния период натрупана печалба от предходни периоди.
Непокрита към края на отчетния период 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:

- очаква да уреди пасива в своя нормален оперативен цикъл;
- държи пасива предимно с цел търгуване;

- пасивът следва да бъде уреден в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период;

или

- предприятието няма безусловно право да отсрочва уреждането на пасива за период най-малко дванадесет месеца след края на отчетния период.

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

Пасив се класифицира като текущ, когато следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период, дори ако:

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

Финансови пасиви

Предприятието 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 на друго предприятие;

или

- да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално неблагоприятни за предприятието;

или

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

- недериватив, за който предприятието е или може да бъде задължено да предостави променлив брой инструменти на собствения си капитал;

или

- деривати, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой инструменти на собствения капитал на предприятието. За тази цел инструментите на собствения капитал на предприятието не включват възвръщаеми финансови инструменти, класифицирани като инструменти на собствения капитал, които налагат на предприятието задължението да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на предприятието само при ликвидация, или инструменти, които са договори за бъдещо получаване или предоставяне на инструменти на собствения капитал на предприятието.

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;
  - при първоначалното му признаване се определя от предприятието за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата.
- Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност.

Финансови пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието стане страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното 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.

Последваща оценка на финансови пасиви

- По справедлива стойност
  -финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
  С изключение на пасивите - деривативи, които са обвързани с некотиран инструмент на собствения капитал и трябва да се уредят чрез прехвърлянето на некотиран инструмент на собствения капитал, чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно, които се отчитат по цена на придобиване;
- По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент
  -всички останали финансови пасиви.

Печалби и загуби от финансови пасиви се признават:

- 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 и чрез процеса на амортизиране.

Предприятието отписва финансов пасив (или част от финансовия пасив), когато той е погасен - т. е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност на финансов пасив (или на част от 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 получававе 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 предприятието не произтичат от договорни взаимоотношения и не се класифицират като финансови пасиви. Те включват:

- текущият данък върху дохода за текущия и предходни периоди се признават като пасив до степента, до която не е платен;
- текущи задължения за данъци съгласно други данъчни закони.

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 края на отчетния период.

Задължения към персонала и провизии за дългосрочни доходи на персонала

Задължения към персонал включват задължения на предприятието 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 неползвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.

Предприятието 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.
Правно задължение е задължение, което произлиза от:

- договор (според неговите изрични клаузи и по подразбиране);
- законодателство;

или

- друго действие на закона.

Конструктивно задължение е задължение, което произлиза от действията на предприятието, когато:

- на базата на установена тенденция на предходна практика, публикувани политики или достатъчно специфично текущо твърдение предприятието е показало на други страни, че е готово да приеме определени отговорности;

и

- като резултат предприятието създава у другите страни определено очакване, че ще изпълни тези отговорности.

Провизия се признава тогава, когато:

- предприятието има настоящо задължение (правно или конструктивно) като резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси, съдържащ икономически ползи;

и

- може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението.

Ако тези условия не са изпълнени, провизия не се признава.
Провизиите се признават по най-добрата приблизителна оценка на ръководството на предприятието към края на отчетния период за разходите, необходими за уреждане на настоящото задължение.
Признатите суми на провизии се преразглеждат към всеки край на отчетен период и се преизчисляват с цел се отрази най-добрата текуща оценка.

Пасиви държани за продажба МСФО 5

Съгласно изикванията на МСФО5 предприятието 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 края на отчетния период.

- 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.

- 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

Предприятието признава всички елементи на приходите и разходите през периода в печалбата или загубата, освен ако даден МСФО не изисква или разрешава друго.
Някои МСФО определят обстоятелства, при които предприятието признава конкретни позиции извън печалбата или загубата през текущия период. Други МСФО изискват или разрешават компонентите на друг всеобхватен доход, които отговарят на дефиницията на Общите положения за приходи и разходи, да бъдат изключени от печалбата или загубата.

Разходи

Предприятието 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.
Разходи се признават, когато възникне намаление на бъдещите икономически изгоди, свързани с намаление на актив или увеличение на пасив, което може да бъде оценено надеждно.
Признаването на разходите за текущия период се извършва тогава, когато се начисляват съответстващите им приходи.
Когато икономическите изгоди се очаква да възникна през няколко отчетни периода и връзката на разходите с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.
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 предприятието, когато тези потоци водят до увеличаване на собствения капитал, различни от увеличенията, свързани с вноските на акционерите.
Предприятието 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 продукция се признава, когато са били изпълнени всички следващи условия:

- предприятието е прехвърлило на купувача съществени рискове и ползи от собствеността върху стоките и продукцията;
- предприятието не запазва продължаващо участие в управлението на стоките и продукцията, доколкото то обикновено се свързва със собствеността, нито ефективен контрол над продаваните стоки и продукция;
- сумата на прихода може надеждно да бъде оценена;
- вероятно е икономическите ползи, свързани със сделката, да се получат от предприятието; 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 края на периода. Резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, когато са изпълнени всички следващи условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена ;
- вероятно предприятието ще има икономически ползи, свързани със сделката;
- етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период може надеждно да се оцени;
  и
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката може надеждно да бъдат оценени.

Междинните и авансовите плащания, направени от клиентите, обикновено не отразяват извършените услуги.
Етапът на завършен договор се определя на база на набраните към края на отчетния период, разходи към общо предвидените разходи по договора.
Етапът на завършеност на една сделка може да се определи по различни методи. Всяко предприятие използва метода, който надеждно оценява извършените услуги. В зависимост от характера на сделката методите може да включват:

- преглед на извършената работа;
- извършените до момента услуги като процент от общия обем на услугите, които трябва да бъдат извършени;
  или
- частта, която направените до момента разходи представляват от общия обем на предвидените разходи по сделката. Само разходите, които отразяват извършените до момента услуги, се включват в направените до момента разходи. Само разходите, които отразяват извършените услуги или услугите, които трябва да бъдат извършени, се включват в общия обем на предвидените разходи по сделката.

Приходи от лихви, възнаграждения за права и дивиденти, се признават, когато:

- е възможно предприятието 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.
Дивиденти по капиталови ценни книжа обявени от печалбите преди придобиването се признават в печалбата или загубата при установяване на правото да получи дивидент, независимо от това дали дивидентите се отнасят за печалба реализирана преди или след придобиването.
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 предприятието да получи икономически ползи, свързани със сделката.
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 среднопретеглення брой на държаните обикновени акции за периода (знаменател).

Финансови рискове

Кредитен риск
Рискът че страна по финансови инструмени - активи на предприятието няма да успее да изплати задължението си и ще причини финансова загуба на предприятието.
Ликвиден риск
Рискът, че предприятието ще срещне трудности при изпълнението на задължения, свързани с финансови пасиви.
Пазарен риск
Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск се състои от три вида риск:

- Валутен риск

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в обменните курсове.

- Лихвен риск

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансов инструмент ще варират поради промени в пазарните лихвени проценти.

- Друг ценови риск.

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени (различни от тези, възникващи от лихвен риск или валутен риск), независимо от това дали тези промени са причинени от фактори, специфични за отделния финансов инструмент или неговия емитент, или от фактори, влияещи върху всички подобни финансови инструменти, търгувани на пазара.

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

Ефекти от промените в обменните курсове

Функционалната валута на предприятието е евро.
Валутата на представяне на финансовите отчети е евро.
Точността на числата във финансовия отчет е хиляди евро.
Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието.
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 уреждане на парични позиции или при преизчисляване на паричните позиции на предприятието по курсове, различни от тези, при които са били преизчислени при първоначалното признаване през периода или в предходни финансови отчети, се признават като печалба или загуба за периода, в който са възникнали, с някои изключения съгласно МСС 21 на курсовите разлики, възникващи по дадена парична позиция, която по същността си представлява част от нетна инвестиция на отчитаща се стопанска единица в чуждестранна дейност.
Когато парична позиция възниква в резултат на сделка с чуждестранна валута и има промяна в обменния курс между датата на сделката и датата на уреждането, се появява курсова разлика. Когато сделката бъде уредена в рамките на същия отчетен период, през който е възникнала, цялата курсова разлика се признава през дадения период. Но когато сделката бъде уредена през следващ отчетен период, курсовата разлика, призната през всеки от междинните периоди до датата на уреждането, се определя от промяната на обменните курсове през всеки период.
Когато печалба или загуба от непарична позиция е отразена директно в собствения капитал, всеки обменен компонент от тази печалба или загуба се признава в друг всеобхватен доход. Когато печалба или загуба от непарична позиция е отразена в печалбата или загубата, всеки обменен компонент от тази печалба или загуба се признава като печалба или загуба.
Когато определени МСФО изискват някои печалби или загуби от активи да се отразяват директно в собствения капитал и когато такъв актив се оценява в чуждестранна валута, МСС 21 изисква преоценената стойност да бъде преизчислена, използвайки курса към датата на определяне на стойността, в резултат на което се получава курсова разлика, която също се признава в друг всеобхватен доход.
Предприятието прави преоценка на позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период и текущо през отчетния период.
Позициите в чуждестранна валута към 30 Септември 2026 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ към 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.
Използването на разумни приблизителни оценки представлява основен елемент в изготвянето на финансовите отчети и не намалява тяхната достоверност. Прилагането 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 края на отчетния период. Действителните резултати биха могли да се различават от представените във финансовите отчети.
Дадена приблизителна оценка подлежи на преразглеждане, ако настъпят промени в обстоятелствата, на които се основава, или в резултат от получена нова информация или допълнително натрупан опит. Преразглеждането на приблизителната оценка не се свързва с предходни периоди и не представлява корекция на грешка.
Всяка промяна в прилаганата база за оценяване се третира като промяна в счетоводната политика, а не в счетоводната приблизителна оценка.
Когато е трудно да се направи разграничение между промяна в счетоводната политика и промяна в счетоводната приблизителна оценка, промяната се приема като промяна на счетоводната приблизителна оценка.
Ефектът от промяната в счетоводна приблизителна оценка, се признава перспективно чрез включването му в печалбата или загубата за периода на промяната , 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 предприятието за един или повече минали отчетни периоди произтичащи от не използване 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, при полагането 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.
Предприятието 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.

Предприятието 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.

Свързани лица и сделки между тях

Предприятието 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 края на отчетния период

Събития след края на отчетния период са онези събития, както благоприятни, така и неблагоприятни, които възникват между края на отчетния период и датата, на която финансовите отчети са одобрени за публикуване.
Разграничават се два вида събития:

- такива, които доказват условия, съществували към края на отчетния период (коригиращи събития);

и

- такива, които са показателни за условия, възникнали след края на отчетния период (некоригиращи събития).

Предприятието коригира сумите, признати във финансовите отчети, за да отрази коригиращите събития след края на отчетния период и осъвременява оповестяванията.
Предприятието не коригира сумите, признати във финансови отчети, за да отрази некоригиращите събития след края на отчетния период. Когато некоригиращите събития след края на отчетния период са толкова съществени, че неоповестяването би повлияло на способността на потребителите на финансовите отчети да вземат стопански решения, предприятието оповестява следната информация за всяка съществена категория на некоригиращото събитие:
- естеството на събитието;
и
- приблизитлна оценка на финансовия му ефект или изявление, че такава оценка не може да бъде направена.

Разходи по заеми

Предприятието прилага МСС 23 относно разходите по заеми.
Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив.
Другите разходи по заеми се признават като разход.
Отговарящ на условията актив е актив, който по необходимост изисква значителен период от време за подготовка за неговата предвиждана употреба или продажба.
Разходите по заеми се капитализират като част от стойността на актива, когато съществува вероятност, че те ще доведат до бъдещи икономически ползи за предприятието и когато разходите могат да бъдат надеждно оценени.
Разходите по заеми, които могат да бъдат пряко отнесени към придобиването, строителството или производството на даден отговарящ на условията актив, са онези разходи по заеми, които биха били избегнати, ако разходът по отговарящия на условията актив не е бил извършен.
Предприятието капитализира разходите по заеми като част от стойността на отговарящия на условията актив на началната дата на капитализация.

Началната дата на капитализацията е датата, на която предприятието за първи път удовлетвори следните условия:

- извърши разходите за актива;
- извърши разходите по заемите;

  както и

- предприеме дейности, необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба.

Предприятието преустановява капитализирането на разходите по заеми за дълги периоди, през които е прекъснато активното подобрение на отговарящ на условията актив.
Предприятието прекратява капитализацията на разходите по заеми, когато са приключени в значителна степен всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданата употреба или продажба.

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 предприятието;

  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 предприятието.
Условните активи и пасиви не се признават.

Отчет за паричните потоци

Предприятието 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;
- Инвестиционна дейност;
- Финансова дейност.

Отчет за промените в собствения капитал

Предприятието представя отчет за промените в собствения капитал, показващ:

- обща сума на всеобхватния доход за периода;
- за всеки компонент на собствения капитал, ефектите от прилагане с обратна сила или преизчисление с обратна сила, признати в съответствие с МСС 8;

  и

- за всеки компонент на собствения капитал, изравняване на балансовата стойност в началото и в края на периода, като се оповестяват отделно промените в резултат от:
  - печалба или загуба;
  - всяка статия на друг всеобхватен доход;

- сделки със собствениците в качеството им на собственици, като показва отделно вноските от и разпределенията към собствениците.

Отчитане на Бизнес Комбинации МСФО 3

През 2024 година Дружеството е осъществило бизнес комбинация по вливане на търговски дружества, но не е приложило МСФО 3, т .к. е придобило предприятия под общия контрол на ТК-холд АД, а именно на 04.04.2024 г. е вписано в Търговския регистър, придобиване чрез Договор за преобразуване чрез вливане между:
ТК-имоти" АД, ЕИК 128007012 - "Приемащо дружество" и
Добруджанска мебел АД, ЕИК 834025235 - "Преобразуващо се дружество";
Каумет АД, ЕИК 118000845 - "Преобразуващо се дружество";
Програмни продукти и системи АД - "Преобразуващо се дружество";
Рален-текс АД, ЕИК 113012480 - „Преобразуващо се дружество";
Рилски лен АД, ЕИК 122006101 - "Преобразуващо се дружество".
Съгласно договора, датата на вливането за счетоводни цели е и датата на вписването му в Търговския регистър на Агенцията по вписвания.
С вписване на договора за преобразуване е вписано и увеличение на капитала на ТК-имоти АД от 231 386 лева на 47 850 625 лева.
В резултат на вливането, преобразуващите се дружества – Добруджанска мебел АД, Каумет АД, Програмни продукти и системи АД, Рален-текс АД и Рилски лен АД са прекратени без ликвидация, като техните активи и пасиви, права и задължения са поети от приемащото дружество – ТК-имоти АД при условията на общо правоприемство в съответствие с чл. 263и, ал. 2, изр. 1 от Търговския закон. Акциите, които са притежавали акционерите от прекратените дружества са заменени с новоиздадени акции от ТК-имоти АД в резултат на увеличението на капитала му, в съответствие с доклада на Съвета на директорите на ТК-имоти АД по чл. 262и от Търговския закон, като съотношението на замяна и броя новопридобити акции, е следното:

Дружество	Брой акции преди преобразуването	Справедлива цена на акция	Справедлива цена (Чиста стойност на имуществото)	Съотношение на замяна*	Акции от увеличението на капитала на приемащото дружество**	Брой акции в капитала на приемащото дружество след преобразуването	Дял от акциите на приемащото дружество след преобразуването
"ТК-имоти" АД (приемащо д-во)****	231 386	1,00	231 707	1,00	0	231 386	0,48%
"Добруджанска мебел" АД (преобразуващо се д	102 847	16,36	1 682 418	16,3357922	1 679 913	1 679 913	3,51%
"Каумет" АД (преобразуващо се д-во)	709 304	10,98	7 789 826	10,9671370	7 778 795	7 778 795	16,26%
"Програмни продукти и системи" АД (преобразу	1 294 332	24,30	31 458 392	24,2710606	31 413 461	31 413 461	65,65%
"Рален-текс" АД (преобразуващо се д-во)	50 174	4,99	250 329	4,9823056	249 937	249 937	0,52%
"Рилски лен" АД (преобразуващо се д-во)	441 707	14,73	6 506 425	14,7097763	6 497 133	6 497 133	13,58%
		ОБЩО:	**47 919 097**		**47 619 239**	**47 850 625**	**100,00%**

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Отчет за финансовото състояние

1.1. Имоти, машини, съоръжения

	Земи	Сгради	Съоръжения	Машини и оборудване	Транспортни средства	Други активи	Капитализирани разходи	Общо
Отчетна стойност								
Салдо към 31.12.2024	**314**	**1 216**	**15**	**9**	**32**	**7**		**1 593**
Постъпили					17		75	92
Излезли				(3)	(8)	(1)		(12)
Салдо към 31.12.2025	**314**	**1 216**	**15**	**6**	**41**	**6**	**75**	**1 673**
Постъпили							78	78
Излезли					(40)			(40)

Салдо към 30.9.2026	**314**	**1 216**	**15**	**6**	**1**	**6**	**153**	**1 711**
Амортизация								
Салдо към 31.12.2024		**35**	**1**	**2**	**3**	**2**		**43**
Постъпили		47	1	2	16	2		68
Излезли				(3)	(2)			(5)
Салдо към 31.12.2025	**-**	**82**	**2**	**1**	**17**	**4**	**-**	**106**
Постъпили		33	1	2	5	1		42
Излезли					(22)			(22)
Салдо към 30.9.2026	**-**	**115**	**3**	**3**	**-**	**5**	**-**	**126**
Балансова стойност								
Балансова стойност към 31.12.2025	**314**	**1 134**	**13**	**5**	**24**	**2**	**75**	**1 567**
Балансова стойност към 30.9.2026	**314**	**1 101**	**12**	**3**	**1**	**1**	**153**	**1 585**

1.2. Дълготрайни нематериални активи

	Права	**Програмни продукти**	**Други активи**	**Общо**
Отчетна стойност				
Салдо към 31.12.2024				**-**
Постъпили	1			1
Салдо към 31.12.2025	**1**	**-**	**-**	**1**
Салдо към 30.09.2026	**1**	**-**	**-**	**1**
Амортизация				
Салдо към 31.12.2024				**-**
Салдо към 30.09.2026	**-**	**-**	**-**	**-**
Балансова стойност				
Балансова стойност към 31.12.2025	**1**	**-**	**-**	**1**
Балансова стойност към 30.09.2026	**1**	**-**	**-**	**1**

1.3. Нетекущи финансови активи

Нетекущи финансови активи	**30.09.2026 г.**	**31.12.2025 г.**
Инвестиции в дъщерни предприятия	1 147	1 147
Общо	**1 147**	**1 147**

Инвестиции в дъщерни предприятия

Вид	**30.09.2026 г.**		**31.12.2025 г.**	
	размер	**стойност**	**размер**	**стойност**
ППС ИМОТИ АД	87%	1 145	87%	1 145
Итал мебел ЕООД	100%	2	100%	2
Общо		**1 147**		**1 147**

1.4. Материални запаси

Вид	**30.09.2026 г.**	**31.12.2025 г.**
Материали в т.ч. /нето/	**16**	**16**
Основни материали	*16*	*16*
Продукция /нето/	**70**	**70**
Продукция	*70*	*70*

Стоки	**444**	**444**
Незавършено производство /нето/	**31**	**31**
Незавършено производство	*31*	*31*
Общо	**561**	**561**

1.5. Текущи търговски и други вземания

Вид	30.9.2026	31.12.2025 г.
Вземания от свързани лица извън групата /нето/	**471**	**230**
Вземания по цесии	241	
Присъдени вземания	230	230
Вземания по продажби /нето/	**61**	**52**
Вземания по продажби	61	52
Вземания по предоставени аванси /нето/	**3 767**	**4 170**
Вземания по предоставени аванси	3 767	4 170
Вземания по съдебни спорове /нето/	**2**	**2**
Присъдени вземания	2	2
Други текущи вземания	**216**	**49**
Вземания по цесия	203	38
Предоставени гаранции и депозити	7	5
Предплатени разходи	2	2
Други вземания	4	4
Общо	**4 517**	**4 503**

1.6. Текущи финансови активи

Текущи финансови активи	30.9.2026 г.	31.12.2025 г.
Кредити и вземания	7 621	8 572
Финансови активи на разположение за продажба	57	57
Общо	**7 678**	**8 629**

1.6.1. Кредити и вземания - текущи

Вид	30.9.2026 г.	31.12.2025 г.
Вземания по предоставени депозити	7 621	8 572
Общо	**7 621**	**8 572**

Вземания по депозити – текущи

Вид	30.9.2026 г.	31.12.2025 г.
Вземания по депозити от свързани лица извън групата /нето/	**7 621**	**8 572**
Вземания по депозити от свързани лица извън групата	7 359	8 335
Вземания по лихви по депозити от свързани лица извън групата	262	237
Общо	**7 621**	**8 572**

1.6.2. Финансови активи на разположение за продажба – текущи

Вид	30.09.2026 г.	31.12.2025 г.
Неконтролиращи участия в капитали на предприятия	57	57
Общо	**57**	**57**

Неконтролиращи участия в капитала на предприятия – текущи

Вид	30.09.2026 г.		31.12.2025 г.	
	размер	стойност	размер	стойност
Некст дженерейшън консулт АД	0,53%	57	0,53%	57
Общо		**57**		**57**

1.7. Парични средства

Вид	30.9.2026 г.	31.12.2025 г.
Парични средства в брой	**-**	**1**
в евро		*1*
Парични средства в разплащателни сметки	**20**	**3**
в евро	*20*	*3*
Общо	**20**	**4**

1.8. Собствен капитал

1.8.1. Основен капитал

Акционер	30.09.2026 г.				31.12.2025 г.			
	Брой акции/Право на глас	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции/Право на глас	Стойност	Платени	% Дял
ТК ХОЛД АД	26 193 727	13 358 801	13 358 801	54,74%	26 193 727	13 392 640	13 392 640	54,74%
НДФ КОНКОРД ФОНД-7 САУТ ИЙСТ ЮРЪП	3 853 966	1 965 523	1 965 523	8,05%	3 853 966	1 970 502	1 970 502	8,05%
ДПФ Съгласие	2 085 000	1 063 350	1 063 350	4,36%	2 085 000	1 066 044	1 066 044	4,36%
ППФ Съгласие	2 000 000	1 020 000	1 020 000	4,18%	2 000 000	1 022 584	1 022 584	4,18%
ППФ ЦКБ-СИЛА	2 100 000	1 071 000	1 071 000	4,39%	2 100 000	1 073 713	1 073 713	4,39%
УПФ Съгласие	3 340 000	1 703 400	1 703 400	6,98%	3 340 000	1 707 715	1 707 715	6,98%
УПФ ЦКБ-СИЛА	2 362 000	1 204 620	1 204 620	4,94%	2 362 000	1 207 671	1 207 671	4,94%
ДФ КОНКОРД - ФОНД 2 АКЦИИ	470 000	239 700	239 700	0,98%	470 000	240 307	240 307	0,98%
КОНКОРД ФОНД-8 АЛТЕРНАТ. ИНВ. ФОНД АД	621 500	317 768	317 768	1,30%	763 500	390 371	390 371	1,60%
Други ЮЛ	1 310 695	668 637	668 637	2,74%	1 168 695	597 544	597 544	2,44%
Физически лица - 4742	3 513 737	1 792 006	1 792 006	7,34%	3 513 737	1 796 545	1 796 545	7,34%
Общо:	**47 850 625**	**24 404 805**	**24 404 805**	**100,00%**	**47 850 625**	**24 465 636**	**24 465 636**	**100,00%**

1.8.2. Резерви

	Други резерви	Общо резерви
Увеличения от:	**(9 628)**	**(9 628)**
Разпределение на печалба	30	30
Резерви от вливане	(9 658)	(9 658)
Резерви към 31.12.2025 г.	**(9 628)**	**(9 628)**
Увеличения от:	**170**	**170**
Разпределение на печалба	170	170
Резерви към 30.9.2026 г.	**(9 458)**	**(9 458)**

1.8.3. Финансов резултат

Финансов резултат	Стойност
Печалба към 31.12.2024 г.	**173**
Преизчислен остатък към 31.12.2024 г.	**173**
Увеличения от:	**170**
Печалба за годината 2025	170
Намаления от:	**173**
Разпределение на печалба в резерви	30
Покриване на загуба	143
Печалба към 31.12.2025 г.	**170**
Увеличения от:	**118**
Печалба за годината 2026	56

Ефект от признаване на еврото	62
Намаления от:	**170**
Разпределение на печелба в резерви	170
Печалба към 30.9.2026 г.	**118**
Загуба към 31.12.2024 г.	**(143)**
Преизчислен остатък към 31.12.2024 г.	**(143)**
Намаления от:	**143**
Покриване на загуби с резерви и печалби	143
Финансов резултат към 31.12.2024 г.	**30**
Финансов резултат към 31.12.2025 г.	**170**
Финансов резултат към 30.9.2026 г.	**118**

1.9. Пасиви по отсрочени данъци

Временна разлика	**31 декември 2025**		**Движение на отсрочените данъци за 2026**				**30 септември 2026**	
			увеличение		**намаление**			
	временна разлика	**отсрочен данък**	**временна разлика**	**отсрочен данък**	**временна разлика**	**отсрочен данък**	**временна разлика**	**отсрочен данък**
Активи по отсрочени данъци								
Компенсируеми отпуски	6	1	7	1	(6)	(1)	7	1
Общо активи:	6	1	7	1	(6)	(1)	7	1
Пасиви по отсрочени данъци								
Преоценъчен резерв							-	-
Амортизации	683	68	71	7	(69)	(7)	685	68
Общо пасиви:	683	68	71	7	(69)	(7)	685	68
Отсрочени данъци (нето)	**(677)**	**(67)**	**(64)**	**(6)**	**63**	**6**	**(678)**	**(67)**

1.10. Текущи финансови пасиви

Текущи финансови пасиви	**30.09.2026 г.**	**31.12.2025 г.**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност	184	203
Общо	**184**	**203**

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност – текущи

Вид	**30.09.2026 г.**	**31.12.2025 г.**
Задължения по получени кредити	184	203
Общо	**184**	**203**

Кредити – текущи

Вид	**30.09.2026 г.**	**31.12.2025 г.**
Задължения по кредити към свързани лица извън групата	179	202
Задължения по лихви по кредити към свързани лица извън групата	5	1
Общо	**184**	**203**

1.11. Текущи търговски и други задължения

Вид	**30.9.2026 г.**	**31.12.2025 г.**
Задължения по доставки	**20**	**19**
Други текущи задължения	**160**	**1 095**
Задължения по гаранции и депозити	12	9
Задължения по цесии	147	1 063
Задължения по лизингови договори		22
Други задължения	1	1
Общо	**180**	**1 114**

1.12. Данъчни задължения

Вид	30.09.2026 г.	31.12.2025 г.
Други данъци	7	13
Общо	**7**	**13**

1.13. Задължения към персонала

Вид	30.09.2026 г.	31.12.2025 г.
Задължение към персонал	7	7
в т.ч. задължения по неизползвани отпуски	7	7
Общо	**7**	**7**

2. Отчет за доходите

2.1. Приходи

2.1.1. Приходи от продажби

Вид приход	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Продажби на продукция в т.ч.	**-**	**4**
Продажби на тъкан		4
Продажби на услуги в т.ч.	**282**	**258**
Продажби на наеми	282	258
Други приходи в т.ч.	**84**	**117**
Продажби на консумативи	44	38
Неустойки	2	
Продажби на ДМА		46
Други	38	33
Общо	**366**	**379**

2.1.2. Финансови приходи

Вид приход	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Приходи от лихви в т.ч.	**30**	**39**
по търговски заеми		5
по депозити	30	34
Други финансови приходи		**3**
Общо	**30**	**42**

2.2. Разходи

2.2.1. Разходи за материали

Вид разход	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Горивни и смазочни материали		2
Вода		1
Офис материали и консумативи	1	1
Материали за ремонт		1
Общо	**1**	**5**

2.2.2. Разходи за външни услуги

Вид разход	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Нает транспорт	1	
Наеми	17	20
Ремонти	6	14
Съобщителни услуги	2	2

Консултантски и други договори	22	11
Граждански договори и хонорари		4
Застраховки	1	1
Данъци и такси	33	14
Охрана	2	2
Абонаменти	11	9
Поддръжка на оборудване	2	3
Вода	3	2
Юридически услуги		1
Инвестиционни услуги	3	4
Ел. енергия	7	6
Други разходи за външни услуги		2
Общо	**110**	**95**

2.2.3. Разходи за амортизации

Вид разход	**30.9.2026 г.**	**30.9.2025 г.**
Разходи за амортизации на производствени	**42**	**52**
дълготрайни материални активи	42	52
Общо	**42**	**52**

2.2.4. Разходи за заплати и осигуровки на персонала

Разходи за:	**30.9.2026 г.**	**30.9.2025 г.**
Разходи за заплати на в т.ч.	**150**	**175**
административен персонал	150	175
Разходи за осигуровки на в т.ч.	**26**	**32**
административен персонал	26	32
Общо	**176**	**207**

2.2.5. Други разходи

Вид разход	**30.9.2026 г.**	**30.9.2025 г.**
Разходи за командировки		1
Разходи представителни	1	1
Други разходи	1	
Общо	**2**	**2**

2.2.6. Финансови разходи

Вид разход	**30.9.2026 г.**	**30.9.2025 г.**
Разходи за лихви в т.ч.	**8**	**9**
по търговски заеми	8	9
От операции с финансови инструменти		**36**
Други финансови разходи	**1**	**1**
Общо	**9**	**46**

2.2.7. Резултат от освобождаване на нетекущи активи

Вид разход	**30.9.2026 г.**	**30.9.2025 г.**
Резултат от продажба на активи държани за продажба - МСФО 5	**-**	**163**
Балансова стойност на продадени активи		*3 927*
Приходи от освобождаване от активи		*4 090*
Общо	**-**	**163**

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:

ТК – имоти АД е с едностепенна система на управление, като органа който управлява дружеството е съвет на директорите. Съветът на директорите се състои от трима души и се представлява от Изпълнителния директор заедно с Председателя на Съвета на директорите.

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

- Ключов ръководен персонал на предприятието майка:

Съвет на директорите:
Бориславa Юриева 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.

- Други свързани лица:

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

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%

Дружеството оповестява сделки със свързани лица в групата и извън групата, както следва:

Продажби към свързани лица извън групата:

Клиент	**Вид сделка**	**30.9.2026 г.**	**30.9.2025 г.**
ТК Холд АД	услуга	11	21
Общо		**11**	**21**

Покупки от свързани лица извън групата:

Доставчик	Вид сделка	30.9.2026 г.	30.9.2025 г.
Милк Комерсиал ЕООД	услуга	7	4
Общо		**7**	**4**

Вземания от свързани лица в групата:

Клиент	30.09.2026 г.	Гаранции	31.12.2025 г.	Гаранции
Итал мебел ЕООД	230	не	230	не
ТК Холд АД	241			
Общо	**471**		**230**	

Предоставени депозити

Контрагент	Договорен размер на депозита	Л. %	Падеж	Обезпечения/Гаранции
ТК Холд АД	7 359	0,3%	2026	няма

Салда по предоставени депозити (главница и лихва)

Контрагент	Краткосрочна част по амортизируема стойност		Дългосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви	Главница	Лихви
ТК Холд АД	7 359	262		
Общо	**7 359**	**262**	**-**	**-**

Начислени приходи от лихви по предоставени депозити

Контрагент	Вземане към 31.12.2025 г.	Начислени през 2026 г.	Получени през 2026 г.	Вземане към 30.9.2026 г.
ТК Холд АД	237	30	5	262
Общо	**237**	**30**	**5**	**262**

Получени заеми

Банка / Кредитор	Договорен размер на кредита	Л. %	Падеж	Обезпечения/Гаранции
ТК Холд АД	179	3%	2026	няма

Салда по получени заеми

Банка / Кредитор	Краткосрочна част по амортизируема стойност		Дългосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви	Главница	Лихви
ТК Холд АД	179	5		
Общо	**179**	**5**	**-**	**-**

Начислени разходи за лихви по получени заеми

Банка / Кредитор	Задължение 31.12.2025 г.	Начислени през 2026 г.	Платени през 2026 г.	Задължение 30.9.2026 г.
ТК Холд АД	1	8	4	5
Общо	**1**	**8**	**4**	**5**

Начислени възнаграждения на съвета на директорите на дружеството

Вид	Начислени суми за:		
	възнаграждения и осигуровки за периода	компенсируеми отпуски	дългосрочни доходи
Съвет на директори	12	-	-
Общо:	**12**	-	-

2. Управление на капитала

Вид	30.9.2026 г.	31.12.2025 г.
Общо дългов капитал, т.ч.:	**184**	**203**
Финансови пасиви	184	203
Намален с: **паричните средства и парични еквиваленти**	**(20)**	**(4)**
Нетен дългов капитал	**164**	**199**
Общо собствен капитал	15 064	15 008
Общо капитал	**15 228**	**15 207**
Съотношение на задлъжнялост	**0,01**	**0,01**

3. Финансови рискове

- Основни рискове на които е изложено предприятието 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 риска 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 провали 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 предприятието 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 предприятието за цялостно управление на рисковете е съсредоточена и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат. Предприятието няма приета политика за хеджиране на финансовите рискове.
  - Валутен риск

По своята същност валутния риск представлява рискът от покачване или понижаване на валутните курсове, водещи до формиране на печалби / загуби от преоценка на приходите и разходите в дружество. Дружеството не е изложено на валутен риск поради факта, че всички негови сделки и операции се извършват в евро.

4. Корекция на грешки

Не са извършвани корекции на грешки.

5. Ключови приблизителни оценки и преценки на ръководството с висока несигурност

В настоящия финансов отчет, при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите, ръководството е направило някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки. Всички те са направени, на основата на най-добрата преценка и информация, с която е разполагало ръководството към края на отчетния период. Действителните резултати биха могли, да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

- **5.1. Обезценка на вземания**

Към края на отчетния период, ръководството прави преглед на приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъмнителни вземания. Обезценка на търговски вземания се формира, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях, съгласно оригиналните условия на вземанията. За такива доказателства ръководството приема: установяването на значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура по несъстоятелност или друга финансова реорганизация. За дружеството е определен обичаен период в зависимост от конкретния клиент, за който не начислява лихви на контрагентите. За част от клиентите, с които дружеството поддържа дългосрочно търговско сътрудничество, се допуска по-дълъг период. След изтичане на обичайният или конкретно договорен период, ръководството прави преглед. Към 30.09.2026 дружеството не е отписвало вземания.

- **5.2. Обезценка на имоти, машини, съоръжения и оборудване**

Съгласно изискванията на МСС 36, към края на отчетния период 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.

Към 30.09.2026 г. дружеството е извършило преглед за обезценка на Имоти, машини и съоръжения. Няма бракувани машини съоръжения и оборудване към края на отчетния период.

5.3. Обезценка на задължения

Към края на отчетния период, ръководството прави преглед на приблизителна оценка за приходи от изтекли с давностен срок непогасени задължения, както и за обезценка на търговски задължения. Когато са налице обективни доказателства, че за дружеството е настъпил абсолютния давностен срок за погасяване на тези задължения, то ги предлага за отписване. След изтичане на обичайният или конкретно договорен период, ръководството прави преглед. Към 30.09.2026 дружеството не е отписало задължения.

6. Условни активи и пасиви и обезпечения на трети лица

Дружеството няма учредени условни активи, пасиви или обезпечения на трети лица.

7. Съдебни дела

Дружеството не води съдебни дела в качеството на ищец. Срещу дружеството не се водят дела.

8. Действащо предприятие

Ръководството на дружеството счита че предприятието е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

9. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

Не са настъпили други събития от съществено значение след датата на отчета, които да изискват специално оповестяване.

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА ПЕРИОД ПРИКЛЮЧВАЩ НА

30.09.2026 г.

на

“ТК-ИМОТИ” АД

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Обща информация

Наименование на предприятието
ТК-ПМОТП АД

Пояснение за промяна в наименованието на предприятието или другите средства за идентификация от края на предходния отчетен период
От края на предходния отчетен период до настоящия момент не са регистрирани промени в наименованието или другите средства за идентификация на предприятието

ЕИК
128007012

LEI – КОД
485100QKUD4PL7P9IV45

Съвет на директорите
Бориславa 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

Клонове в страната и чужбина
Няма

Отговорност на ръководството:

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСС, МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Информация, относно възнагражденията на управителните органи - Съвет на директори, договори за управление и контрол

Към 30.09.2026 година начислените разходи за възнаграждения на управителните органи- членовете на СД и по договори за управление и контрол, са в размер на 12 хил. евро., както следва:

- Марин Стоев – 4141 евро брутно възнаграждение.
- Бориславa Фивейска – 4141 евро брутно възнаграждение.
- Велко Манов – 4141 евро брутно възнаграждение.

Няма предвидени, не са начислявани и не се дължат никакви допълнителни средства и непарични възнаграждения.

Няма сключвани договори между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия (чл. 240б от Търговския закон).

Информация, относно придобиването и притежаването акции на дружеството от членовете на Съвета на директорите и от дружеството.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството. За членовете на Съвета на директорите не са предвидени привилегии или изключителни права да придобиват акции и облигации на дружеството.

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.

В дружеството няма изградена система за контрол при упражняване правото на глас, когато служители на дружеството са и негови акционери.

Няма ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционери с определен процент или брой гласове или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

На дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или право на глас.

Учредяване, управление и структура на дружеството

ТК-имоти АД започва дейността си под името „Кабиле-ЛБ" АД, в гр. Ямбол, предприятие създадено за изкупуване и преработка на сурово мляко и търговия с млечни продукти. Производствената дейност на предприятието е прекратена с разпореждане на РВМС от м. 11.2003 год.

На 28.02.2020 г., на проведеното общо събрание на акционерите на Кабиле-ЛБ АД, е взето решение по чл. 252, ал. 1, т. 1 от Търговския закон за прекратяване дейността и обявяване в ликвидация на Кабиле-ЛБ АД, поради обстоятелството, че чистата стойност на имуществото на дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ е под размера на вписания капитал, избран е ликвидатор и е определен срок за ликвидация.

Вписването на производството по ликвидация на дружеството в Агенцията по вписванията става на 13.05.2020 г., като е обявен срок на ликвидацията -31.12.2020 г.

С акт №20200513100721 в Агенция по вписванията, е вписано прекратяване на Кабиле-ЛБ АД и започване на производство по ликвидация на дружеството.

С акт №20200519100154 в Агенция по вписванията, е обявена покана до кредиторите на Кабиле-ЛБ АД в ликвидация.

С акт №20210310103054 в Агенция по вписванията, е вписано подновяването на срока за ликвидация на Кабиле-ЛБ АД до 31.12.2021 г.

На 07.01.2022 г. Общото събрание на акционерите на Кабиле АД взима решение за удължаване срока за ликвидация до 30.07.2022 г.

С акт №20221219122140 в Агенция по вписванията, е вписан нов адрес на дружеството – гр. София, обл. София (столица), общ. Столична, р-н Овча купел, ул. Горица №6 и свързаната с това промяна в устава.

На 22.06.2023 г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите на „Кабиле-ЛБ"АД – в ликвидация в гр. София, ул. "Горица" №6. Акционерите взеха следните решения: 1. Общото събрание прие уведомление за дейността, доклада на регистрирания одитор и заверения годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 година. 2. Общото събрание избра регистрирания одитор Таня Станева с рег. № 0810, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2023 г.; 3. Общото събрание прие доклада на директора за връзка с инвеститорите за 2022 г. 4. Общото събрание взе решение за прекратяване на производството по ликвидация и продължаване на дейността на дружеството на основание чл.274 от Търговския закон. 5. Общото събрание освободи от отговорност ликвидатора за дейността му през 2022 г. 6. Общото събрание прие промени в устава – промяна в наименованието, предмета на дейност и начините за увеличаване на капитала. 7. Общото събрание избра нов Съвет на директорите в състав – Бориславa Юриева Фивейска, Марин Иванов Стоев и Велко Георгиев Манов с петгодишен мандат на мястото на досегашния състав. 8. Общото събрание определи месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 900 (деветстотин) лева. 9. Общото събрание определи гаранция за управлението на новите членове на Съвета на директорите в размер на 3-месечното им брутно възнаграждение. 10. Общото събрание прие нова Политика за възнагражденията. 11. Общото събрание прие нов Статут на Одитния комитет. 12. Общото събрание избра Одитен комитет в състав Велко Георгиев Манов, Магдалена Любенова Ангелова, Румяна Николова Ганева. 13. Общото събрание избра за Председател на Одитния комитет на дружеството Магдалена Любенова Ангелова; 14. Общото събрание овласти Съвета на директорите на дружеството да определи възнаграждението на всеки един от членовете на Одитния комитет.

Решенията на Общото събрание на акционерите на Кабиле-ЛБ АД /л./, проведено на 22.06.2023 г. са заявени за вписване в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията и с акт №20230706133817 на Агенцията, бяха вписани решенията на ОСА, проведено на 22.06.2023 год. – прекратяване на ликвидацията, промяна в името и предмета му на дейност, нов устав, в тази връзка и нов съвет на директорите и представляващи. След това вписване името на дружеството е – ТК-имоти АД, управлявано от Съвет на директорите в състав:

- Бориславa Юриева Фивейска – председател на съвета;
- Марин Иванов Стоев – изпълнителен член на съвета;
- Велко Георгиев Манов – независим член на съвета

и се представлява заедно от изпълнителния член на съвета – Марин Стоев и председателя на съвета – Бориславa Фивейска.

На 27.04.2023 г. е получено уведомление съгласно чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от търгово предложение от "ТК-ХОЛД" АД, за закупуване акциите на останалите акционери на "КАБИЛЕ - ЛБ" АД - в ликвидация. Търговото предложение по чл. 149 ал. 6 ЗППЦК от "ТК Холд" АД е за закупуване на всички останали 48.27 % акции от акционерите на "Кабиле- ЛБ" АД - в ликвидация. Изпратено бе становище по чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК на ликвидатора на Кабиле-ЛБ АД. Кабиле-ЛБ АД оповести уведомление по чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК от Ликвидатора на "КАБИЛЕ - ЛБ" АД - в ликвидация. На 07.06.2023 г. е получено уведомление съгласно чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от коригирано търгово предложение от "ТК-ХОЛД" АД, за закупуване акциите на останалите акционери на "КАБИЛЕ - ЛБ" АД - в ликвидация. Изпратено бе становище по чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК на ликвидатора на Кабиле-ЛБ АД относно коригираното търгово предложение. Кабиле-ЛБ АД оповести уведомление по чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК от Ликвидатора на "КАБИЛЕ - ЛБ" АД - в ликвидация. На 21.06.2023 г.

акционерът ТК-Холд АД направи съобщение по чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК за търгово предложение до акционерите на Кабиле-ЛБ АД и съществените условия в предложението. На 21.06.2023 г. Кабиле-ЛБ АД - в ликвидация оповести търгово предложение от ТК-Холд АД до акционерите на Кабиле-ЛБ АД /л./. Резултата от търговото предложение за покупка на акции от ТК холд АД, което приключи на 19.07.2023 год. са следните:

- търговото предложение е прието от 1 /един/ акционер;
- общ брой акции по подадените валидни заявления за приемане на търговото предложение - 55 867 бр. акции;
- обща стойност на акциите по подадените валидни заявления за приемане на търговото предложение – 47 486.95 лева;
- брой откази от приемане на търговото предложение – няма;
- общият брой на акциите, придобити от „ТК- Холд" АД в резултат на проведеното по реда на чл. 149б ЗППЦК търгово предложение е 55 867 акции, представляващи 24.14 % от капитала и гласовете в Общото събрание на „ТК Имоти" АД.

Собственост и структура на управление

Към 30.09.2026 г. акционерният капитал е 24 403 818.75 евро, разпределен в 47 850 625 бр. поименни безналични акции с номинална стойност 0,51 евро всяка една.

Акционерите, притежаващи повече от 5% от капитал/правото на глас към 30.09.2026 год., са както следва:

Акционер	30.09.2026 г.				31.12.2025 г.			
	Брой акции/Право на глас	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции/Право на глас	Стойност	Платени	% Дял
ТК ХОЛД АД	26 193 727	13358801	13358801	54,74%	26 193 727	13392640	13392640	54,74%
НДФ КОНКОРД ФОНД-7 САУТ ИЙСТ ЮРЪП	3 853 966	1965523	1965523	8,05%	3 853 966	1970502	1970502	8,05%
УПФ Съгласие	3 340 000	1703400	1703400	6,98%	3 340 000	1707715	1707715	6,98%

ТК Имоти" АД има едностепенна система на управление - Съвет на директорите състоящ се от трима члена.

Назначаване или освобождаване на членове на съвета на директорите или промени в устава, се правят само с решение на общото събрание на акционерите. С акт № 20260622102226 в търговския регистър към Агенция по вписванията е обявен променения устав на ТК-Имоти АД.

Членовете на съвета на директорите нямат права да вземат решение за издаване или обратно изкупуване на акции на дружеството.

Няма сключвани споразумение между дружеството и контролният му орган или служители за изплащане на обезщетение при напускане без правно основание или при прекратяване на трудови правоотношения по причини свързани с търговско предлагане.

Членове на съвета на директорите са:

- Бориславa Юриева Фивейска – председател на съвета;
- Марин Иванов Стоев – изпълнителен член на съвета;
- Велко Георгиев Манов – независим член на съвета

Марин Иванов Стоев – изпълнителен член на СД, участва в управителните органи на:

- Управител на БУЛ ЕР ЕООД, с ЕИК 831032406, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул. „Брюксел“ № 1;
- Председател на Съвета на директорите на ЕЪРПОРТ СЪРВИСИС ДИВЕЛОПМЪНТ ЕАД, с ЕИК 203922423, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. Шипка № 36, ет. 3;
- Член на управителния съвет на Сдружение АСОЦИАЦИЯ НА БЪЛГАРСКИТЕ АВИОКОМПАНИИ АБА, с ЕИК 130848481, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул. „Брюксел” 1, Летище София, сграда ИВТ;
- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на Милк Комерсиал ЕООД в Съвета на директорите на МОДУЛ АД с ЕИК 117008114 с адрес, гр. Бяла, обл. Русе, ул. Колю Фичето №15;
- Ликвидатор на Агрокомб АД – в ликвидация, с ЕИК 118021120, с адрес гр. София, ул. Горица №6;
- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на Милк Комерсиал ЕООД в Съвета на директорите на БЯЛ БОР АД, с ЕИК 822106067, с адрес: гр. Брацигово, п.к. 4579;
- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на ТК-Лизинг ООД в Съвета на директорите на Изгрев АД с ЕИК 106006580, с адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. ГОРИЦА № 6;
- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на ТК-Лизинг ООД в Съвета на директорите на Технотекс АД, с ЕИК 822150722, с адрес: гр. София, ул. Горица №6;
- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на Милк Комерсиал ЕООД в Съвета на директорите на „ППС-ИМОТИ“ АД, с ЕИК 131111996, с адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. ГОРИЦА № 6;
- Управител на „ТК-ЛИЗИНГ“ ООД, с ЕИК 130017743, с адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. ГОРИЦА № 6;
- Изпълнителен член на „ТК-ХОЛД” АД, с ЕИК 121657705, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6.

Борислава Юриева Фивейска – председател на Съвета на директорите, участва в управителните органи на:

- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на ТК холд АД в Съвета на директорите на МОДУЛ АД с ЕИК 117008114 с адрес, гр. Бяла, обл. Русе, ул. Колю Фичето №15;
- Председател на Съвета на директорите на „ТК-ХОЛД” АД с ЕИК 121657705, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6.
- ТК Текс АД с ЕИК 106579808, със седалище и адрес на управление: гр. Бяла Слатина, ул. Индустриална №2;
- Атлас АД – в ликвидация с ЕИК 126003168, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Горица №6;
- Изгрев АД с ЕИК 106006580, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Горица“ № 6;
- Беласица АД с ЕИК 811160416, със седалище и адрес на управление: гр. Петрич, ул. „Места“ № 22;
- Технотекс АД с ЕИК 822150722, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Горица №6;

- ППС- имоти АД с ЕИК 131111996, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Горица“ № 6;

Велко Георгиев Манов – участва в управителни органи/има контрол в следните дружества:

- "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 202873140– представляващ
- „ФЕНИКС КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 202851610 – представляващ
- "ФЕНИКС ИМОБИЛИЕН" АД, ЕИК 175189893– представляващ
- "БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ" ЕАД, ЕИК 131414662– представляващ
- "ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД, ЕИК 201106784 – управител
- "ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА" АД, ЕИК 813109305– представляващ
- "ГХВ-ДОЛФИНС" ЕАД, ЕИК 207016492– представляващ
- "БСПФ БЪЛГАРИЯ" ЕАД, ЕИК 200541545 – представляващ
- "БСПФ ПРОДЖЕКТ 1" ЕАД, ЕИК 175392826– представляващ
- "БСПФ СУПЕР БОРОВЕЦ" ЕАД, ЕИК 175004907– представляващ
- „MW - MCar“ AG, HRB 295455, Германия, гр. Мюнхен - член на УС
- "ГХВ ПРОПЪРТИС" ЕАД, ЕИК 208823443 – представляващ
- "ГХВ ПРОДЖЕКТ" ЕАД, ЕИК 208823429 – представляващ
- "ГХВ МАРИНА" ЕАД, ЕИК 208823436 – представляващ

Численост и структура на персонала

Към 30.09.2026 г. списъчния брой на персонала на дружеството е 21 души.

Вид нает персонал	Списъчен брой на 30.09.2026 г.	Ср. РЗ в евро за 1 месец
Общо наети лица по трудово правоотношение	**21**	**747,60**
Ръководен персонал	3	460,17
Аналитични специалисти	5	1049,65
Приложни специалисти	2	860,08
Помощен персонал	11	620,50

Свързани лица

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

ТК-ХОЛД АД

- Ключов ръководен персонал на предприятието:

Съвет на директорите:
Бориславa Юриева Фивейска - председател
Марин Иванов Стоев – изпълнителен член
Велко Георгиев Манов – независим член**.**

- Ключов ръководен персонал на предприятието майка :

Съвет на директорите:
Бориславa Юриева 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.

- Други свързани лица:
Дъщерни дружества от групата на ТК Холд АД 121657705

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%

Към 30.09.2026 г, както оповестихме по-горе, ТК-имоти АД притежава две дъщерни дружества. В настоящия междинен индивидуален финансов отчет инвестициите в дъщерните дружества са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на Закона за счетоводството и МСФО 10 Консолидирани финансови отчети.

Дружеството изготвя и представя консолидиран финансов отчет на групата. Консолидираният финансов отчет за периода, приключващ на 30 септември 2026 г. ще бъде обявен до 30.11.2026 г.

Търговските взаимоотношения между „ТК Имоти" АД и дъщерните дружества от икономическата група на ТК-Холд АД са поставени на равноправна търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

Кратък преглед на дейността на дружеството и състоянието на пазара

Към 30.09.2026 г. финансовият резултат на «ТК – имоти» АД, е печалба в размер на 56 хил. евро. За същият период на 2025 г. финансовият резултат е бил печалба в размер на 177 хил. евро.

Дружеството предвижда нормално развитие през следващите години от дейността си, като следва да се има предвид динамиката на процесите в икономиката, дължащи се най-вече на външно-политически фактори. Глобалната търговия продължава да е слаба, за което допринасят продължаващият процес по нормализиране на потреблението след пандемията, включително преориентацията на търсенето от стоки обратно към услуги, по-ниската търговска интензивност на глобалния икономически растеж, повишеното геополитическо напрежение, както и слабата икономическа активност в еврозоната. Макар че, предприятията от групата не са пряко засегнати, негативно влияние оказва и продължаващият военен конфликт между Русия и Украйна и наложените в тази връзка санкции на Русия, войната между САЩ и Израел с Иран, както и налаганата митническа

политика от администрацията на САЩ, които от своя страна нарушават веригата от доставки и задълбочават енергийната и инфлационна кризи.

Основни резултати за периода

Към 30.09.2026 година, основните количествени параметри на модела на дейност са следните:

Към 30.09.2026 г. дружеството има **вземания и финансови активи** в размер на **12 195 хил. евро**, от които 7 621 хил. евро вземане по депозит в ТК холд АД, клиенти по продажби – 61 хил. евро, клиенти по аванси – 3767 хил. евро, 241 – вземания по цесия от свързани лица, 230 хил. евро – присъдени вземания от свързани лица, 2 хил. евро – присъдени вземания от несвързани лица, 203 хил. евро – вземания по цесия и други вземания 13 хил. евро, 57 хил. евро – финансови активи на разположение за продажба.

Към 30.09.2026 г. дружеството има **задължения** в размер на **378 хил. евро**, от които: 184 хил. евро са задължения към свързани лица, 20 хил. евро са към доставчици и клиенти, задължения по договор за цесия за покупка на вземане – 147 хил. евро, към персонал – 7 хил. евро, данъчни задължения – 7 хил. евро, други текущи задължения – 13 хил. евро.

Приходи

Показател	30.09.2026 г.		30.09.2025 г.		Разлика	
	хил. евро	%	хил. евро	%	хил. евро	%
Продукция		0,00%	4	0,68%	-4	2,13%
Услуги	282	71,21%	258	44,18%	24	-12,77%
Други	84	21,21%	117	20,03%	-33	17,55%
Финансови приходи	30	7,58%	42	7,19%	-12	6,38%
Резултат от освобождаване на нетукущи активи			163	27,91%	-163	86,70%
Общо приходи	**396**	**100,00%**	**584**	**100,00%**	-188	**100,00 %**

Разходи

Показател	30.09.2026 г.		30.09.2025 г.		Разлика	
	хил. евро	%	хил. евро	%	хил. евро	%
Разходи за суровини и материали	1	0,29%	5	1,23%	-4	5,97%
Разходи за външни услуги	110	32,35%	95	23,34%	15	-22,39%
Разходи за амортизации	42	12,35%	52	12,78%	-10	14,93%
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	176	51,76%	207	50,86%	-31	46,27%
Други разходи	2	0,59%	2	0,49%	0	0,00%
Финансови разходи	9	42,00%	46	11,30%	-37	55,22%
Общо разходи без разходи за данъци	**340**	**100,00%**	**407**	**100,00%**	**-67**	**100,00%**

Темпът на нарастване на разходите през 2026 г., изостава спрямо темпът на нарастване на приходите, от което произтича и финансовия резултат на дружеството към 30.09.2026 г. – печалба от 56 хил. евро. Най-голям относителен дял на разходите към 30.09.2026 г., са тези за заплати и осигуровки – 51,76% от общия обем, както и разходите за външни услуги – 32,35% от общия обем.

Финансов отчет и анализ

Показатели

№	Показатели	2026 г.	2025 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	2 733	2 715	18	1%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	12 776	13 697	(921)	-7%
3	Активи държани за продажба	57	57	-	0%
4	Материални запаси	561	561	-	0%
5	Краткосрочни вземания	4 517	4 503	14	0%
6	Краткосрочни финансови активи	7 678	8 629	(951)	-11%
7	Парични средства	20	4	16	400%
8	Обща сума на активите	15 509	16 412	(903)	-6%
9	Собствен капитал	15 064	15 008	56	0%
10	Финансов резултат	56	170	(114)	-67%
11	Дългосрочни пасиви	67	67	-	0%
12	Краткосрочни пасиви	378	1 337	(959)	-72%
13	Обща сума на пасивите	445	1 404	(959)	-68%
14	Приходи общо	396	421	(25)	-6%
15	Приходи от продажби	366	379	(13)	-3%
16	Разходи общо	340	407	(67)	-16%

Коефициенти

№	Коефициенти	2026 г.	2025 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0,00	0,01	(0,01)	-67%
2	На активите	0,00	0,01	(0,01)	-65%
3	На пасивите	0,13	0,12	0,00	4%
4	На приходите от продажби	0,15	0,45	(0,30)	-66%
	Ефективност:				
5	На разходите	1,16	1,03	0,13	13%
6	На приходите	0,86	0,97	(0,11)	-11%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	33,80	10,24	23,55	230%
8	Бърза ликвидност	32,16	9,78	22,38	229%
9	Незабавна ликвидност	0,20	0,05	0,16	346%
10	Абсолютна ликвидност	0,05	0,00	0,05	1669%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	33,85	10,69	23,16	217%
12	Задлъжнялост	0,03	0,09	(0,06)	-68%

Показателите за рентабилност през деветмесечието на 2026 год, се влошават спрямо тези за предходната 2025 год. Те са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на пасивите и на реалните активи на предприятието. Анализът им показва, намаляване на възвращаемостта на капитала. Същото е обусловено най-вече от по-ниският финансов резултат през деветмесечието на 2026 г. в сравнение със същия период на 2025 г., през който период не са реализирани, както през 2025 год. положителните разлики от операции с инвестиции.

Показателите за ефективност се подобряват през деветмесечието на 2026 год. спрямо тези за 2025 год. Те са количествени характеристики на съотношението между

приходите и разходите на предприятието и степента на ефективно използване на ресурсите.

През деветмесечието на 2026 год. показателите за ликвидност се подобряват спрямо тези за предходната 2025 год. Дължи се на намаляването на краткосрочна задлъжнялост на дружеството (краткосрочни пасиви) през този период спрямо тези за 2025 г. Отчетения резултат сочи способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.

Показателите за финансова автономност също се подобряват през деветмесечието на 2026 год. спрямо тези за 2025 год. Дължи се на по-бързият темп на намаляване на общата сума на пасивите спрямо нарастването на общата сума на собствения капитал. Показателите за финансова автономност, показват степента на финансовата независимост на предприятието от кредиторите

Инвестиции

Дружеството е придобило на 31.07.2023 год. 265 броя обикновени, поименни, налични акции от капитала на Некст дженерейшън консулт АД. Участието след придобиването на акциите в капитала на Некст дженерейшън консулт АД е 0,53 %. Същите са посочени в индивидуалния отчет, като финансови инструменти държани за търгуване. Налични са и към дата на отчета – 30.09.2026 год. Стойността им към датата на отчета е – 57 хил. евро.

На 29.09.2023 г е сключен Договор за преобразуване чрез вливане между следните дружества, дъщерни на компанията-майка ТК Холд АД:

- ТК-имоти АД, ЕИК 128007012 - "Приемащо дружество" и
- Добруджанска мебел АД, ЕИК 834025235 - "Преобразуващо се дружество";
- Каумет АД, ЕИК 118000845 - "Преобразуващо се дружество";
- Програмни продукти и системи АД - "Преобразуващо се дружество";
- Рален-текс АД, ЕИК 113012480 - „Преобразуващо се дружество";
- Рилски лен АД, ЕИК 122006101 - "Преобразуващо се дружество“.

Вписването на договора за преобразуване чрез вливане в Търговския регистър на Агенция по вписванията е извършено на 04.04.2024 г. Това е и датата на вливането за счетоводни цели. С вписване на договора за преобразуване е вписано и увеличение на капитала на ТК-имоти АД от 231 386 лева на 47 850 625 лева.

В резултат на вливането, преобразуващите се дружества – Добруджанска мебел АД, Каумет АД, Програмни продукти и системи АД, Рален-текс АД и Рилски лен АД са прекратени без ликвидация, като техните активи и пасиви, права и задължения са поети от приемащото дружество – ТК-имоти АД при условията на общо правоприемство в съответствие с чл. 263и, ал. 2, изр. 1 от Търговския закон. Акциите, които са притежавали акционерите от прекратените дружества са заменени с новоиздадени акции от ТК-имоти АД в резултат на увеличението на капитала му, в съответствие с доклада на Съвета на директорите на ТК-имоти АД по чл. 262и от Търговския закон, като съотношението на замяна и броя новопридобити акции, е следното:

Дружество	Брой акции преди преобразуването	Справедлива цена на акция	Справедлива цена (Чиста стойност на имуществото)	Съотношение на замяна*	Акции от увеличението на капитала на приемащото дружество**	Брой акции в капитала на приемащото дружество след преобразуването	Дял от акциите на приемащото дружество след преобразуването
"ТК-имоти" АД (приемащо д-во)****	231 386	1,00	231 707	1,00	0	231 386	0,48%
"Добруджанска мебел" АД (преобразуващо се д	102 847	16,36	1 682 418	16,3357922	1 679 913	1 679 913	3,51%
"Каумет" АД (преобразуващо се д-во)	709 304	10,98	7 789 826	10,9671370	7 778 795	7 778 795	16,26%
"Програмни продукти и системи" АД (преобразу	1 294 332	24,30	31 458 392	24,2710606	31 413 461	31 413 461	65,65%
"Рален-текс" АД (преобразуващо се д-во)	50 174	4,99	250 329	4,9823056	249 937	249 937	0,52%
"Рилски лен" АД (преобразуващо се д-во)	441 707	14,73	6 506 425	14,7097763	6 497 133	6 497 133	13,58%
		ОБЩО:	**47 919 097**		**47 619 239**	**47 850 625**	**100,00%**

През четвърто тримесечие на 2025 г. ТК-Имоти АД изготви, съгласува и започна изпълнението на проект за изграждане на Съоръжение за съхранение на електрическа енергия (ССЕЕ) с максимална мощност 10 MW и капацитет 40,12 MWh в гр.Самоков.

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.

На 16.04.2026 г. ТК-Имоти АД придоби вземане от длъжника „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ (в несъстоятелност). Вземането е включено от синдика в списъка на приетите вземания и е обезпечено с ипотека върху недвижим имот.

Научно изследователска и развойна дейност

Към 30.09.2026 г. дружеството "ТК-Имоти" АД не е извършвало научно-изследователска и развойна дейност.

Рискови фактори

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Във връзка с членството на Р България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти. Това оказа благоприятно влияние и върху дейността на ТК-Имоти АД.

Макроикономически риск

Увеличаването на вноса за България намалява годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаващата се инфлация, породена главно от покачващите се международни цени на петрола водят до увеличаване на дефицита и забавяне на растежа на БВП. Основният вътрешен риск остава ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешна сметка.

Валутен риск

Съгласно Решение за въвеждане на еврото в Република България, взето от Съвета на Европейския съюз на 8 юли 2025 година и Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда след към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите.

След въвеждане на еврото през 2026 г. не се очаква съществен инфлационен риск за дейността на дружеството. Нарастването на инфлацията се очаква като следствие от блокирането на Ормузкия проток в рамките на войната между САЩ и Израел с Иран и нарастването на цената на горивата и енергоносителите, както и нарушените вериги на доставка.

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

Секторен риск

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

По отношение на дейността на ТК-Имоти АД, секторният риск е увеличен тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара на недвижими имоти.

Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск за ТК-Имоти АД, е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането, в резултат на засилената конкуренция. Така рискът може да окаже отрицателно въздействие върху продажбите и съответно върху приходите на дружеството. Чрез анализ на основните фактори влияещи върху получаваните приходи дружеството може да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задлъжнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск.

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Рискове, свързани с войната в Украйна и Иран

На 24 февруари 2022 г. Русия предприе военно нахлуване на територията на Украйна. В отговор на инвазията Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха санкции на Руската федерация. Въведените санкции могат пряко да засегнат както

санкционираните субекти, така и определени физически лица и други субекти, контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение, бизнес контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика.

Бъдещото развитие на конфликта и неговото въздействие върху бизнеса и икономиката на България като цяло, е свързано с много несигурност и не може да бъде разумно прогнозирано в неговата цялост. Очаква се военният конфликт и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху икономиката и в частност върху секторите, използващи енергийни ресурси, внасяни от Русия.

Актуално в момента събитие е и започналият на 28.02.2026 г. военен конфликт в Близкия изток между САЩ и Израел от една страна и Иран от друга. Към датата на одобрение на отчета независимо че е настъпил период на крехко примирие, ситуацията е изключително напрегната, белязана от ирански атаки в региона, засилено военно присъствие на САЩ, взаимни блокади на ключови пристанища и проливи – логистични центрове за транспортиране на петрол. Провеждането на втори тур, след започналите в Исламабад (Пакистан) преговори за мир, остава под въпрос. Запазава се рискът от по-широк конфликт, което принуждава ЕС да се подготвя за енергийна несигурност и потенциален миграционен натиск. Конфликтът предизвика една от най-тежките енергийни кризи в историята поради нестабилността в доставките на петрол и газ, което доведе до покачване на цената на суровия петрол на международните пазари. Ръководството на дружеството, поради непредсказуемата динамика на войната, на този етап практически е изключително трудно да направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект от нея. Дружеството няма области на бизнеса си, свързани с този район и замесените в конфликта страни.

Рискове, свързани с глобалните промени в климата

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световният климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения (в някои случаи необратими) в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за: икономически растеж, нови пазари, създаване на работни места и технологично развитие. Европейският законодателен акт за климата, превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС.

За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

- Енергийна ефективност;
- Енергия от възобновяеми източници;
- Енергийно данъчно облагане;
- Система на ЕС за търговия с емисии;
- Инфраструктура за алтернативни горива;
- Стандарти за емисиите на CO2 от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с

климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

Перспективи и развитие

Перспективите и тенденциите за развитие на дружеството са свързани с ефективно управление на собствените недвижими имоти – земи и сгради, добро управление на инвестициите, дейност със свободните парични средства в дългосрочен хоризонт при запазване на прилагания до сега консервативен подход.

Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

Не са настъпили събития от съществено значение след датата на отчета, които да изискват специално оповестяване.

Изп. директор: MARIN IVANOV STOEV Digitally signed by MARIN IVANOV STOEV Date: 2026.10.28 11:45:29 +02'00'

Председател на СД: BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA Digitally signed by BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA Date: 2026.10.28 12:31:52 +02'00'

Електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014

http://tk-imoti.tkhold.com/

Електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация

ТК-Имоти АД разкрива регулираната информация на обществеността чрез информационна агенция Файненшъл Маркет Сървисиз ЕООД. Дружеството е оператор на система за предоставяне на информация по електронен път по смисъла на чл. 27 от Наредба № 2 на КФН – extri.bg. Дружеството поддържа и информационна платформа x3news.com, за оповестяване на обществеността на регулирана информация по смисъла на чл. 100т от ЗППЦК и Наредба № 2, както и друга, нерегулирана информация - http://www.x3news.com/

Изп. директор: MARIN IVANOV STOEV Digitally signed by MARIN IVANOV STOEV Date: 2026.10.28 11:45:56 +02'00'

Председател на СД: BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA Digitally signed by BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA Date: 2026.10.28 12:32:28 +02'00'

Приложение № 4 към чл. 12 и чл. 14 от Наредба №2

Списък на факти и обстоятелства, подлежащи на разкриване относно ТК-Имоти АД

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството – няма промяна през отчетния период.
2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност – няма такова събитие през отчетния период.
3. Сключване или изпълнение на съществени сделки – няма сключване съществени сделки през периода.
4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие – не е вземано такова решение.
5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната – няма промяна на одитора.
6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството – не се водят такива съдебни или арбитражни дела.
7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество: през отчетния период не са извършвани такива сделки.
8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа:

- През 2025 г. ТК-Имоти АД изготви, съгласува и започна изпълнението на проект за изграждане на Съоръжение за съхранение на електрическа енергия (ССЕЕ) с максимална мощност 10 MW и капацитет 40,12 MWh в гр.Самоков.

Изп. директор: MARIN IVANOV STOEV Digitally signed by MARIN IVANOV STOEV Date: 2026.10.28 11:46:19 +02'00'

Председател на СД: BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA Digitally signed by BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA Date: 2026.10.28 12:33:05 +02'00'

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните, **МАРИН ИВАНОВ СТОЕВ** – изп. директор на ТК-Имоти АД и **БОРИСЛАВА ЮРИЕВА ФИВЕЙСКА** – Председател на Съвета на директорите на ТК-Имоти АД

Декларирам

1. Доколкото ми е известно индивидуалният финансов отчет на ТК- Имоти АД към 30.09.2026 г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на ТК- Имоти АД.
2. Докладът за дейността съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК.

Изп. директор: MARIN IVANOV STOEV Digitally signed by MARIN IVANOV STOEV Date: 2026.10.28 11:46:45 +02'00'

Председател на СД: BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA Digitally signed by BORISLAVA YURIEVA FIVEYSKA Date: 2026.10.28 12:33:42 +02'00'

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаната, **МИЛА ВАЛЕНТИНОВА ПАВЛОВА** – съставител на финансовия отчет на ТК- Имоти АД

Декларирам

1. Доколкото ми е известно индивидуалният финансов отчет на ТК- Имоти АД към 30.09.2026 г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на ТК- Имоти АД.
2. Докладът за дейността съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК.

Декларатор: MILA VLENTINOVA PAVLOVA Digitally signed by MILA VLENTINOVA PAVLOVA Date: 2026.10.28 11:38:12 +02'00'