

## **ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

### **1.КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **Наименование на предприятието**

"ТК-ХОЛД" АД

#### **ЕИК**

121657705

#### **LEI - код**

485100POU8CHXEEWSG42

#### **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.

#### **Държава на регистрация**

Република България

#### **Юридическа форма**

Акционерно дружество (АД)

#### **Адрес на регистрация**

Република България, област София, община Столична, град София, п. к. 1618, улица "Горица" №6

#### **Място на осъществяване на дейността**

Република България, област София, община Столична, град София, п. к. 1618, улица "Горица" №6

#### **Описание на дейността**

Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използвани патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва

#### **Име на компанията-майка**

"ТК-ХОЛД" АД

#### **Крайна компания-майка**

"ТК-ХОЛД" АД

#### **Съвет на директорите**

Борислава Юриева Фивейска – председател на Съвета на директорите  
Марин Иванов Стоев – изпълнителен член на Съвета на директорите  
Сергей Петров Ревалски – член на Съвета на директорите

#### **Изпълнителен директор**

Марин Иванов Стоев

**Съставител**

Десислава Венциславова Маркова

**Юрист и ДВИ**

Георги Бахнев Георгиев

**Обслужващи банки**

Тексим банк АД

Централна кооперативна банка АД

Интернешънъл асет банк АД

**Настоящият финансов отчет е консолидиран отчет на предприятието.**

Съгласно законовите изисквания, консолидирания финансов отчет ще се публикува в Комисия за финансов надзор и Българска фондова борса АД.

**Информация за икономическата група**

„ТК - Холд“ АД (дружество - майка) е публично дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело №13336/1996 г. и вписано в последствие в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК121657705. Дружеството е учредено чрез подписка на учредително събрание, проведено в София на 26.09.1996 г.

„ТК - Холд“ АД е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на „Българска фондова борса“ АД. Акции на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично. Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

ТК - Холд 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.

Предметът на дейността на дружеството се състои в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

**2. Описание на приложимата счетоводна политика**

Значимите счетоводни политики, приложени при изготвяне на този финансов отчет, са представени по-долу. Счетоводните политики са прилагани последователно в представените отчетни години, освен ако изрично не е упоменато друго.

**2.1. База за изготвяне на финансовия отчет**

Настоящият консолидиран финансов отчет на „ТК-Холд“ АД е изготвен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз („МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“).

Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база Международни счетоводни стандарти (МСС), приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите допълнителни разпоредби.

МСФО счетоводни стандарти се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по международни

счетоводни стандарти (СМСС) и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС).

Този финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата стойност.

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО счетоводни стандарти изисква прилагането на конкретни приблизителни счетоводни оценки. От ръководството на Дружеството се изисква да направи собствени преценки и допускания при прилагането на счетоводните политики. Няма позиции във финансовите отчети, чието представяне е налагало по-висока степен на субективна преценка, както и такива позиции, за които приблизителните оценки имат значителен ефект върху финансовите отчети като цяло.

## **2.2. Принципи на консолидацията**

Консолидираният финансов отчет включва финансовия отчет на Дружеството-майка и финансовите отчети на нейните дъщерни предприятия, изготвени към отчетния период.

В консолидирания финансов отчет, отчетите на включените дъщерни дружества се консолидират на база на метода „пълна консолидация“ ред по ред, като се прилага унифицирана за съществения обект счетоводна политика. Инвестициите на Дружеството-майка се елиминират срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества. Вътрешногруповите операции и разчети се елиминират, включително нереализираната печалба.

Дяловете на съдружници-трети лица, извън тези на акционерите на Дружеството-майка, се посочват самостоятелно в консолидирания отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход и отчет за промените в собствения капитал като „малцинствено участие“.

## **2.3. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в дъщерни дружества, са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), която представлява справедливата стойност на възнаграждението, което е било платено, вкл. преките разходи по придобиване на инвестицията, намалена с натрупаната обезценка.

Притежаваните от икономическата група инвестиции в дъщерни дружества подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

При покупка и продажба на инвестиции в дъщерни дружества се прилага “датата на сключване” на сделката.

Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това и по този начин се загубва контрола върху стопанските изгоди от съответния конкретен тип инвестиции. Печалбата (загубата) от продажбата им се представя съответно към “финансови приходи” или “финансови разходи” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

В този отчет инвестициите в дъщерните дружества са елиминирани.

## **2.4. Инвестиции в асоциирани предприятия**

Инвестициите в акции и дялове от капиталите на дружества, в които ТК-Холд АД има значително влияние се класифицират като инвестиции в асоциирани предприятия.

Значително влияние е правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на предприятието, в което е инвестирано, но не е контрол или съвместен контрол върху тази политика.

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в асоциирани дружества, се представят във финансовия отчет по метода на собствения капитал. Притежаваните от групата дългосрочни инвестиции в асоциирани предприятия подлежат на преглед за обезценка към

всяка дата на отчета за финансовото състояние. При установяване на условия за обезценка и определяне на нейния размер, същата се отразява в отчета за всеобхватния доход.

При покупка и продажба на инвестиции в асоциирани дружества се прилага “дата на търгуване” (дата на сключване на сделката). Инвестициите в асоциирани дружества се отписват, когато настъпят правните основания за това.

## **2.5. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този самостоятелен финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

От датата на въвеждане на еврото в Република България текущото счетоводно документиране и отчитане се извършва в евро, а годишните финансови отчети се съставят в хиляди евро.

Сравнителните данни за предходен период са преизчислени в хиляди евро в съответствие с правилата на чл. 12 и 13 на Закона за въвеждане на еврото в Република България, с цел осигуряване на съпоставимост между текущ и предходен период.

## **2.6. Функционална валута и валута на представяне**

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. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството считано от 01 Януари 2026 г.

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.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към края на отчетния период се оценяват в евро, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им.

## **2.7. Приходи**

Приходите в дружеството се признават на база принципа на начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При продажбите на продукция, стоки и материали приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността преминават у купувача.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансово състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените продукция, стоки и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставени отстъпки и рабати.

Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата), когато възникнат, като се представят нетно към други доходи/(загуби) от дейността.

Финансовите приходи се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата) и се състоят от приходи от лихви по предоставени заеми, приходи от дивиденди и печалба от операции с финансови инструменти.

## **2.8. Разходи**

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активи или пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката към тях.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се включват в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата), когато възникнат и се състоят от лихвени разходи, свързани с получени заеми, както и такси и други преки разходи по кредити и загуба от операции с финансови инструменти.

## **2.9. Репутация**

Съгласно МСФО 3 превишението на дела на майката в нетните активи на консолидираните дружества над стойността на инвестицията (цената на придобиване на бизнескомбинацията), се признава като печалба към датата на придобиване, а в следващи отчетни периоди като резерви. В настоящия консолидиран финансов отчет това превишение е посочено в баланса като резерв от консолидация, отделно от другите резерви, доколкото е възможно разграничимите активи и пасиви на придобиваните дъщерни дружества, да не са отразени по справедливи стойности.

## **2.10. Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

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

За последваща оценка на имоти, машини и съоръженията, Групата прилага модела на цената на придобиване, минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Дълготрайните материални активи придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейния метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи.

### **2.11. Нематериални дълготрайни активи**

Нематериалните дълготрайни активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за приходи и разходи в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се добавят към себестойността на актива.

### **2.12. Инвестиционни имоти**

Инвестиционни имоти са тези имоти, които се използват от страна на дружеството с цел получаване на приходи от наем. Към групата на инвестиционните имоти се отчитат и представят всички дълготрайни активи, които са неразделна част от тези имоти в процеса на тяхната експлоатация. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуални обезценки. Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява чрез използване на линейния метод въз основа на определения полезен живот на активите.

### **2.13. Лизинг**

#### *Лизингополучател*

Съгласно стандартът ако един договор съдържа лизинг и той прехвърля правото да се контролира ползването на даден идентифициран актив за определен период от време срещу възнаграждение, дружеството признава актив под формата на „право на ползване“ на отдадения базов актив, и финансов пасив, представляващ настоящата стойност на задължението за плащане на лизинговите суми.

Лизингови договори с кратък срок (до 12 м.) и/или ниска стойност, могат да ползват облекчения като отчитат текущи разходи на линейен принцип през периода на договора или на друга систематична база.

Дружеството признава отделно разходи за лихви по лизинговото задължение и респективно амортизации за актива „право на ползване“. Допълнително отчита преоценка на лизинговото задължение при настъпване на определени събития, като например, промени в условията на лизинговия договор, промени в бъдещите лизингови плащания, поради промени в определени величини, които се използват при изчислението на лизинговите плащания. В тези случаи дружеството признава корекция на пасива по лизинговото задължение и на правото за ползване на актива.

#### *Лизингодател*

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

Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) . Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

#### **2.14. Материални запаси**

Материалните запаси включват материали, стоки, продукцията и незавършено производство. В себестойността на материалните запаси се включват разходите по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси.

Дружествата от групата прилагат средно претеглена стойност при оценка на материалните запаси при потребление, с изключение на Модул АД, прилагащо първа входяща - първа изходяща. Не са правени преизчисления на разходите за материали по метода средно-претеглена стойност.

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

#### **2.15. Финансови инструменти**

Финансов инструмент е всяка договореност, която поражда едновременно финансов актив за едната страна и финансов пасив или капиталов инструмент за другата страна. Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато дружеството стане страна по договорните условия на съответния инструмент. При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която те възникват, с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата. Финансовите активи се отписват от счетоводния баланс, след като договорните права за получаване на паричните потоци са изтекли или активите са прехвърлени и това отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от счетоводния баланс, когато са погасени - т. е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. За целите на последващото оценяване, дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории:

- дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност;
- дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност през другите всеобхватни приходи и разходи, с прекласификация в печалбата или загубата;
- дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност през другите всеобхватни приходи и разходи, без прекласификация в печалбата или загубата;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

С изключение на финансовите активи, държани за търгуване, за всички останали финансови инструменти на дружеството се очаква, че те ще бъдат реализирани на своя падеж и не могат да бъдат търгувани. За това бизнес моделът, който е в основата на класифицирането на финансовите инструменти на дружеството ги ограничава до прилагането на следните конкретни категории:

##### **(а) Търговски вземания и предоставени аванси**

Търговските и другите дългосрочни и краткосрочни вземания са представени по номинална стойност, намалена със загубите от обезценки. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута по курс на БНБ към 31 декември 2025 г., намалени със стойността на начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че то няма да събере всички дължими суми при настъпване на

техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията. Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценка се представят в отчета за всеобхватния доход като текущи разходи. Кагато едно вземане е несъбираемо и за него ими начислена обезценка, то се отписва за сметка на тази обезценка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски вземания се озвършва през отчета за всеобхватния доход и се отчета като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

#### **(б) Финансови активи, държани за търгуване**

Тази група финансови активи са бързоликвидни активи, които служат за генериране на печалба от разликата между цената на придобиване и продажната им цена.

Първоначално финансовите активи, държани за търгуване, се признават по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възнаграждение. Финансовите активи от тази категория след първоначалното отчитане подлежат на преоценка по справедлива стойност, като разликите от преоценката се отчитат като финансови приходи или разходи. Евентуалната загуба от обезценка се отчита като финансов разход.

#### **(в) Парични средства и еквиваленти**

Паричните средства в евро са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към края на периода. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари по банковите сметки и в касата на дружеството.

### **2.16. Капитал**

Акционерният капитал на ТК - Холд АД отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва получената премия по емитирани акции.

Преоценъчният резерв се състои от печалби и загуби, свързани с преоценка на определени категории имоти и сгради.

Законовите и други резерви се образуват от разпределяне на годишните финансови резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата. Законовите и други резерви могат да се използват само с решение на Общото събрание, съгласно Търговския закон и дружествения договор.

### **2.17. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за приходи и разходи.

Задълженията по финансов лизинг се оценяват по първоначална стойност, намалена с капиталовия елемент (лихвата) на лизинговата вноска.

Търговските задължения се признават по номинална стойност.

Дивидентите, платими на акционерите на дружествата, се признават, когато дивидентите са одобрени на Общото събрание на акционерите.

### **2.18. Други провизии, условни активи и условни пасиви**

Провизиите, представляващи текущи задължения на дружествата, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от



ресурси, се признават като задължения. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружествата имат сегашни задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задълженията да бъде необходим поток ресурси, за да бъде уредени задълженията;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задълженията.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса.

Дружествата не признават условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

### **2.19. Вероятно бъдещо развитие на дружеството**

Дружеството предвижда нормално развитие през следващите години от дейността си, като разбира се следва да се има предвид влошаващото се икономическо състояние и забавящата се динамика в индустрията, което се дължи на растящата инфлация, породена основно от високите цени на енергоресурсите. Макар че, предприятията от групата не са пряко засегнати, негативно влияние оказват военните конфликти между Русия и Украйна и в Близкия Изток. Наложените санкции на Русия и блокадата на петролните пътища в Ормузкия проток нарушават веригата от доставки и задълбочават енергийната и инфлационна кризи. Това несъмнено ще окаже и оказва влияние върху икономиката и икономическата активност през следващия отчетен период, в това число и на дружествата от ТК Холд АД. Приходите от дивиденди са основните приходи на Дружеството-майка. В това отношение финансовото състояние на Дружеството-майка е в пряка зависимост от финансовото състояние и финансовите резултати на дъщерните дружества, които разпределят дивидент в полза на ТК Холд АД.

## **3. Консолидация**

Консолидираният финансов отчет обединява отчетите на предприятието - майка ТК - Холд АД и на всички предприятия под контрола на ТК - Холд АД.

- *Структура на икономическата група*

Дружество-майка: „ТК-Холд“ АД

Към 31.03.2026 г. дъщерните предприятия с пропорционалната част на акционерните дялове под контрола на ТК-Холд АД са:

| Дъщерни предприятия      | акционерно участие |
|--------------------------|--------------------|
| Агрокомб АД в ликвидация | 82,98%             |
| Атлас АД в ликвидация    | 95,28%             |
| Беласица АД              | 80,50%             |
| Бял бор АД               | 73,72%             |
| Изгрев АД                | 79,72%             |
| ТК-имоти АД              | 54,74%             |
| Модул АД                 | 97,46%             |
| Технотекс АД             | 90,56%             |
| ТК Пролайн АД            | 50,00%             |
| ТК Лизинг ООД            | 70,00%             |
| Милк комерсиал ЕООД      | 100,00%            |
| Тунджа 73 ЕООД           | 100,00%            |

Прякото дялово участие на ТК-Холд АД в капитала на ТК-Имоти АД към 31.03.2026 г. е в размер 26 193 727 бр. акции или 54,74% от капитала. Чрез дъщерното дружество ППС-Имоти АД, ТК-Холд АД притежава и непряко участие в капитала на ТК-Имоти АД в размер на 291 111 бр. акции или 0,61%. Общо прякото и непрякото участие на ТК-Холд АД в капитала на ТК-Имоти АД е в размер на 26 484 838 бр. акции или 55,35% от капитала на дружеството.

Няма предприятия, с изключение на ТК Пролайн АД (50 %), в които ТК-Холд АД да притежава по-малко от половината от гласовете, но да упражнява контрол по силата на договореност, споразумение или притежаване на власт да назначава и освобождава мнозинството от ръководството.

В консолидирания финансов отчет на ТК-Холд АД към 31.03.2026 г. е включен консолидирания финансов отчет на ТК-Имоти АД с включени индивидуални отчети на дъщерни предприятия, на които ТК-Имоти АД е предприятие -майка, а именно:

| Дружество майка | Дъщерни дружества, включени в консолидирания отчет |
|-----------------|--|
| ТК-Имоти АД     | Итал мебел ЕООД                                    |
|                 | ППС-имоти АД                                       |

Изготвянето на консолидирания финансов отчет на „ТК-Имоти“ АД е извършено съгласно изискванията на параграф 4 от МСФО 10 „Консолидирани отчети“, във връзка с търгуване на публичния пазар на неговите дългови инструменти и инструменти на собствения капитал.

- *Консолидационни процедури*

В консолидирания отчет като нетекущи финансови активи са показани дяловете и акциите, придобити от предприятието - майка и от неговите дъщерни предприятия в асоциирани и други предприятия.

При консолидирането са обединени финансовите отчети на дъщерните дружества и самостоятелния отчет на предприятието-майка ред по ред за активите, пасивите, собствения капитал, приходите и разходите и паричните потоци.

При консолидирането на отчетите са елиминирани:

А) Балансовата сума на инвестицията на предприятието - майка в дъщерното предприятие срещу дела на предприятието - майка в нетните активи на дъщерното предприятие. Към датите на придобиване активите и пасивите на придобиваните дружества не са оценявани по справедливи стойности. Няма увереност, че разликата между балансовата сума на инвестицията и дела на предприятието-майка в нетните активи на дъщерните предприятия, формирани на основата на балансовите стойности, представлява репутация по смисъла на МСФО 3. По тази причина разликата е посочена в баланса като резерв от консолидация.

В консолидирания счетоводен баланс малцинственото участие в капитала на дъщерните дружества е посочено в пасива на баланса с наименование: “СОБСТВЕН КАПИТАЛ, НЕПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА”. Размерът на малцинственото участие е изчислен на база на пропорционалното участие на предприятието майка и на други предприятия в капитала на дъщерните дружества.

Б) Всички вътрешногрупови разчети и сделки по покупко - продажби, заеми и лихви по заеми. По този начин в консолидирания финансов отчет са представени само суми, отнасящи се до приходи, разходи и финансов резултат, реализирани по повод на сделки между предприятия от групата и предприятия, извън групата.

Финансовият резултат от дейността на групата, посочен в консолидирания Отчет за всеобхватния доход е загуба за групата в размер на 23 хил. евро

#### 4. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

| Показатели                         | Земи | Сгради и конструкции | Машини и оборудване | Съоръжения | Транспортни средства | Стопански инвентар | Капитализирани разходи | Други | хил. евро<br>Общо ДМА |
|------------------------------------|------|----------------------|---------------------|------------|----------------------|--------------------|------------------------|-------|-----------------------|
| <b>Отчетна стойност</b>            |      |                      |                     |            |                      |                    |                        |       |                       |
| Салдо на 01.01.2025 г.             | 866  | 3 452                | 8 359               | 456        | 669                  | 9                  | 324                    | 568   | 14 703                |
| Постъпили                          | 0    | 0                    | 1 017               | 0          | 65                   | 0                  | 1 300                  | 60    | 2 442                 |
| Излезли                            |      | 0                    | 51                  | 0          | 16                   | 1                  | 1 069                  | 21    | 1 158                 |
| Отчетна стойност на 31.12.2025 г.  | 866  | 3 452                | 9 325               | 456        | 718                  | 8                  | 555                    | 607   | 15 987                |
| <b>Натрупана амортизация</b>       |      |                      |                     |            |                      |                    |                        |       |                       |
| Салдо на 01.01.2025 г.             | 0    | 1 712                | 6 804               | 353        | 460                  | 8                  | 0                      | 475   | 9 812                 |
| Начислена през периода             |      | 100                  | 479                 | 11         | 72                   | -                  |                        | 28    | 690                   |
| Отписана през периода              |      | -                    | 51                  | -          | 9                    | 1                  |                        | 12    | 73                    |
| Салдо на 31.12.2025 г.             | 0    | 1 812                | 7 232               | 364        | 523                  | 7                  | 0                      | 491   | 10 429                |
| Бал. стойност на 01.01.2025 г.     | 866  | 1 740                | 1 555               | 103        | 209                  | 1                  | 324                    | 93    | 4 891                 |
| Бал. стойност на 31.12.2025 г.     | 866  | 1 640                | 2 093               | 92         | 195                  | 1                  | 555                    | 116   | 5 558                 |
| <b>Отчетна стойност</b>            |      |                      |                     |            |                      |                    |                        |       |                       |
| Салдо на 01.01.2026 г.             | 866  | 3 452                | 9 325               | 456        | 718                  | 8                  | 555                    | 607   | 15 987                |
| Постъпили                          | -    | 3                    | -                   | -          | 7                    | -                  | 179                    | 3     | 192                   |
| Излезли                            | -    | -                    | -                   | -          | 3                    | -                  | 25                     | 1     | 29                    |
| Отчетна стойност на 31.03.2026 г.: | 866  | 3 455                | 9 325               | 456        | 722                  | 8                  | 709                    | 609   | 16 150                |
| <b>Натрупана амортизация</b>       |      |                      |                     |            |                      |                    |                        |       |                       |
| Салдо на 01.01.2026 г.             | 0    | 1 812                | 7 232               | 364        | 523                  | 7                  | 0                      | 491   | 10 429                |
| Начислена през периода             |      | 26                   | 115                 | 4          | 21                   | -                  |                        | 8     | 174                   |
| Отписана през периода              |      | -                    | -                   | -          | 3                    | -                  |                        | 1     | 4                     |
| Салдо на 31.03.2026 г.             | 0    | 1 838                | 7 347               | 368        | 541                  | 7                  | 0                      | 498   | 10 599                |
| Бал. стойност на 01.01.2026 г.     | 866  | 1 640                | 2 093               | 92         | 195                  | 1                  | 555                    | 116   | 5 558                 |
| Бал. стойност на 31.03.2026 г.     | 866  | 1 617                | 1 978               | 88         | 181                  | 1                  | 709                    | 111   | 5 551                 |

#### 5. Нематериални дълготрайни активи

ХИЛ.ЕВРО.

| Показатели                          | Права върху собственост | Програмни продукти | Други | Общо НДМА |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------|-------|-----------|
| <b>Отчетна стойност</b>             |                         |                    |       |           |
| Салдо на 1 януари 2025 г.           | 1                       | 76                 | 44    | 121       |
| Постъпили                           | -                       | -                  | -     | -         |
| Излезли                             | -                       | -                  | -     | -         |
| Салдо на 31 декември 2025 г.        | 1                       | 76                 | 44    | 121       |
| <b>Натрупана амортизация</b>        |                         |                    |       |           |
| Салдо на 1 януари 2025 г.           | -                       | 73                 | 43    | 116       |
| Начислена за периода                | -                       | 2                  | 1     | 3         |
| Отписана през периода               | -                       | -                  | -     | -         |
| Салдо на 31 декември 2025 г.        | -                       | 75                 | 44    | 119       |
| Балансова стойност на 31.12.2025 г. | 1                       | 1                  | 0     | 2         |
| <b>Отчетна стойност</b>             |                         |                    |       |           |
| Салдо на 1 януари 2026 г.           | 1                       | 76                 | 44    | 121       |
| Постъпили                           |                         | -                  | -     | -         |
| Излезли                             |                         | -                  | -     | -         |

|  |          |          |          |          |
|--|----------|----------|----------|----------|
| Салдо на 31 март 2026 г.                   | 1        | 76       | 44       | 121      |
| Натрупана амортизация                      |          |          |          |          |
| Салдо на 1 януари 2026 г.                  | -        | 75       | 44       | 119      |
| Начислена за периода                       | -        | -        | -        | -        |
| Отписана през периода                      | -        | -        | -        | -        |
| Салдо на 31 март 2026 г.                   | -        | 75       | 44       | 119      |
| <b>Балансова стойност на 31.03.2026 г.</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>-</b> | <b>2</b> |

## 6. Финансови активи в инвестиции

Като нетекущи финансови активи към 31.03.2026 г. са представени по цена на придобиване асоциирани и малцинствени участия, както и облигации държавни до настъпване на падеж както следва:

| Име на предприятието          | Участие към 31.03.2026 г. |       | Участие към 31.12.2025 г. |       |
|-------------------------------|---------------------------|-------|---------------------------|-------|
|                               | хил. евро                 | %     | хил. евро                 | %     |
| Кабиле ЛБ 98 АД               |                           | 33.00 |                           | 33.00 |
| Месопром Видин ООД            |                           | 32.97 |                           | 32.97 |
| Крепежи България трейдинг ООД |                           | 40.00 |                           | 40.00 |
| ТК-Текс АД                    | 166                       | 34.96 | 171                       | 34.96 |
| Вихрен-БЛ АД                  | 3                         | 4.33  | 3                         | 4.33  |
| Хармония АД                   | 3                         | 1.93  | 3                         | 1.93  |
| Тексим банк АД                | 5 749                     | 9,90  | 5 749                     | 9,90  |
| <b>Общо:</b>                  | <b>5 921</b>              |       | <b>5 926</b>              |       |

Инвестициите в Кабиле ЛБ 98 АД и Месопром Видин ООД са обезценени на 100 %. Инвестициите в асоциирани предприятия са отразени по метода на собствения капитал. Съгласно метода на собствения капитал балансовата сума на инвестициите в асоциирани предприятия се увеличава или намалява, за да се признае делът на инвеститора в печалбите или загубите на предприятията след датата на придобиването. За Крепежи България трейдинг ООД делът на ТК - Холд АД в реализираните от тях загуби превишава дела на участието му, поради което в съответствие с МСС 28, ТК Холд АД прекратява признаването на своя дял в по нататъшните загуби и балансовата сума на инвестицията е равна на нула.

Балансовата сума на инвестицията на ТК-Текс АД към 31.03.2026 г. в размер на 294 хил. евро е намалена със загуба от 128 хил. евро , от които 123 хил. евро загуба за минали години и 5 хил .евро загуби за 2026 г.

В консолидирания баланс на групата са представени вземания от свързани лица, които не са обект на консолидация.

## 7. Нетекущи финансови активи, държани до настъпване на падеж

| Дружество               | Вид на ценните книжа | 31.03.2026 г. |           |               | 31.12.2025 г. |           |
|-------------------------|----------------------|---------------|-----------|---------------|---------------|-----------|
|                         |                      | хил. евро     | брой      | Дата на падеж | хил. евро     | брой      |
| Елеа Кепитъл Холдинг АД | Облигации            | 55            | 55        | 06.12.2031 г. | 55            | 55        |
| <b>Общо:</b>            |                      | <b>55</b>     | <b>55</b> |               | <b>55</b>     | <b>55</b> |

## 8. Нетекущи търговски и други вземания

| Вид вземания                                      | 31.03.2026 г.<br>хил. евро | 31.12.2025 г.<br>хил. евро |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Други   | 5                          | 8                          |
| <b>Общо нетекущи търговски и други вземания :</b> | <b>5</b>                   | <b>8</b>                   |

## 9. Текущи търговски и други вземания

| Вид вземания   | 31.03.2026 г.<br>хил. евро | 31.12.2025 г.<br>хил. евро |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Вземания от свързани предприятия, в т.ч. :<br><i>по предоставени заеми</i> | <b>4 643</b><br>4 050      | <b>4 660</b><br>4 067      |
| <i>по предоставени допълн. парични вноски</i>                              | 593                        | 593                        |
| Вземания по предоставени аванси  | 7 754                      | 7 755                      |
| Вземания от клиенти и доставчици   | 1 260                      | 1 079                      |
| Вземания по предоставени търговски заеми                                   | 442                        | 437                        |
| Вземания по договор за цесия   | 279                        | 279                        |
| Данъци за възстановяване   | 3                          | 35                         |
| Съдебни и присъдени вземания   | 8                          | 8                          |
| Други  | 54                         | 51                         |
| <b>Общо текущи търговски и други вземания :</b>                            | <b>14 443</b>              | <b>14 304</b>              |

## 10. Финансови активи

| Дружество                            | Вид на ценните книжа | 31.03.2026 г. |                      | 31.12.2025 г. |                      |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
|                                      |                      | хил. евро     | брой                 | хил. евро     | брой                 |
| Кепитъл Мениджмънт АДСИЦ             | акции                | 24            | 530                  | 24            | 530                  |
| ДФ Навигатор Плюс                    | дялове               | 75            | 134300               | 75            | 134300               |
| ДФ ЦКБ Лидер                         | дялове               | 141           | 28400                | 141           | 28400                |
| Каучук АД                            | акции                | 9 772         | 374740               | 9772          | 374740               |
| Национален договорен фонд<br>Динамик | дялове               | 152           | 24130                | 31            | 5050                 |
| ДФ Куест Вижън                       | дялове               | 15            | 23000                | 15            | 23000                |
| Велграф Асет Мениджмънт АД           | акции                | 86            | 33000                | 86            | 33000                |
| ДФ Стратегия                         | дялове               | 99            | 231000               | 99            | 231000               |
| ДФ Престиж                           | дялове               | 107           | 22426,487            | 107           | 22426,487            |
| ДФ Прогрес                           | дялове               | 38            | 204300               | 38            | 204300               |
| ДФ ЦКБ Актив                         | дялове               | 27            | 4400                 | 27            | 4400                 |
| ДФ Юг Маркет Максимум                | дялове               | 60            | 65300                | 173           | 185800               |
| Инвестиционна компания Галата АД     | акции                | 81            | 59660                | 81            | 59660                |
| КМ Грийн Енерджи фонд АД             | акции                | 24            | 22000                | 24            | 22000                |
| Холдинг Нов век АД                   | акции                | 101           | 9020                 | 101           | 9020                 |
| Некст Дженерайшън Консулт АД         | акции                | 57            | 265                  | 57            | 265                  |
| <b>Общо:</b>                         |                      | <b>10 859</b> | <b>1 236 471,487</b> | <b>10 851</b> | <b>1 337 891,487</b> |

## 11. Акционерен капитал

Движението на акционерния капитал към 31.03.2026 г. е както следва:

| <b>Основен капитал</b>                   | <b>31.03.2026 г.</b> | <b>31.12.2025 г.</b> |
|--|----------------------|----------------------|
|  | <b>хил. евро</b>     | <b>хил. евро</b>     |
| В началото на периода                    | 4 366                | 4 366                |
| <b>Основен капитал в края на периода</b> | <b>4 355</b>         | <b>4 366</b>         |

Регистрираният капитал на дружеството към 31 март 2026 год. се състои от 8 539 384 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 0,51 евро за акция на обща стойност 4 355 085,84 евро.

Отчетената разлика в капитала, в размер на 11 хил. евро, представлява ефекта от влизането на еврото в България. Същата е отнесена в увеличение на неразпределената печалба от минали години.

## 12. Резерви

| <b>Вид резерви</b>                           | <b>31.03.2026 г.</b> | <b>31.12.2025 г.</b> |
|--|----------------------|----------------------|
|  | <b>хил. евро</b>     | <b>хил. евро</b>     |
| Премийни резерви от емитиране на ценни книжа | 514                  | 514                  |
| Резерв от последващи оценки на активи        | 37                   | 37                   |
| Общи резерви                                 | 598                  | 597                  |
| Резерви от консолидация                      | 9 539                | 9 547                |
| Други резерви                                | (152)                | (189)                |
| <b>Общо резерви:</b>                         | <b>10 536</b>        | <b>10 506</b>        |

## 13. Нетекущи пасиви

| <b>Вид нетекущи пасиви</b>            | <b>31.03.2026 г.</b> | <b>31.12.2025 г.</b> |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                       | <b>хил. евро</b>     | <b>хил. евро</b>     |
| Задължения по получени заеми от банки | 636                  | 696                  |
| Други нетекущи пасиви                 | 20                   | 21                   |
| Нетекущи задължения по лизинг         | 4                    | 5                    |
| Отсрочени данъчни пасиви              | 156                  | 156                  |
| Финансирания                          | 132                  | 133                  |
| <b>Общо нетекущи пасиви:</b>          | <b>948</b>           | <b>1 011</b>         |

## 14. Текущи пасиви

| <b>Вид текущи пасиви</b>                     | <b>31.03.2026 г.</b> | <b>31.12.2025 г.</b> |
|--|----------------------|----------------------|
|  | <b>хил. евро</b>     | <b>хил. евро</b>     |
| Задължения към свързани предприятия, в т.ч.: | 88                   | 89                   |
| • по получени депозити                       | 88                   | 89                   |
| Задължения към доставчици                    | 375                  | 264                  |
| Задължения по договори за цесия              | 1 299                | 1 299                |
| Данъчни задължения                           | 98                   | 99                   |
| Задължения към персонала                     | 174                  | 174                  |
| Задължения по получени аванси                | 23                   | 31                   |
| Задължения към осигурителни предприятия      | 41                   | 34                   |
| Текущи задължения по лизинг                  | 68                   | 70                   |
| Други  | 24                   | 10                   |
| Провизии                                     | 15                   | 15                   |

|                            |              |              |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Финансирания               | 8            | 8            |
| <b>Общо текущи пасиви:</b> | <b>2 213</b> | <b>2 093</b> |

|                                   |                      |                      |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>15. Приходи от дейността</b>   | <b>31.03.2026 г.</b> | <b>31.03.2025 г.</b> |
| <b>Вид приходи</b>                | <b>хил. евро</b>     | <b>хил. евро</b>     |
| Нетни приходи от продажби, в т.ч: | 1 394                | 1 265                |
| • на продукция                    | 1 288                | 1 141                |
| • на стоки                        | 1                    | 31                   |
| • на услуги                       | 105                  | 93                   |
| Други приходи                     | 48                   | 55                   |
| <b>Общо приходи от дейността:</b> | <b>1 442</b>         | <b>1 320</b>         |

|  |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>16. Финансови приходи/разходи нето</b>                      | <b>31.03.2026 г.</b> | <b>31.03.2025 г.</b> |
| <b>Вид финансов приход/разход</b>                              | <b>хил. евро</b>     | <b>хил. евро</b>     |
| Нетни приходи/разходи за лихви                                 | 33                   | 34                   |
| Положителни/отрицателни разлики от операции с финансови активи | 8                    | 2 492                |
| Нетни други финансови приходи/разходи                          | (4)                  | (2)                  |
| <b>Общо финансови приходи и разходи</b>                        | <b>37</b>            | <b>2 524</b>         |

|                                   |                      |                      |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>17. Приходи от финансиране</b> | <b>31.03.2026 г.</b> | <b>31.03.2025 г.</b> |
|                                   | <b>хил. евро</b>     | <b>хил. евро</b>     |

Финансирания, в това число:

|  |          |           |
|--|----------|-----------|
| Финансиране по програма за компенсиране на небитови крайни потребители на електрическа енергия | 1        | 25        |
| <b>Всичко приходи от финансиране:</b>  | <b>1</b> | <b>25</b> |

## 18. Сделки със свързани лица

Сделките, осъществявани между свързаните лица са съгласно чл. 280 от Търговския закон и се състоят в:

| Вид сделки  | 31.03.2026 г.<br>хил. евро | 31.03.2025 г.<br>хил. евро |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Предоставени заеми от ТК-ХОЛД АД на дъщерните и асоциирани предприятия  | -                          | (23)                       |
| Приходи от лихви по предоставени заеми                                  | 72                         | 80                         |
| Получени депозити от дъщерни и асоциирани предприятия на "ТК - ХОЛД" АД | -                          | -                          |
| Разходи за лихви по получени депозити                                   | (13)                       | (15)                       |

При сделки със свързани лица няма необичайни условия и отклонение от средните пазарни цени.

## 19. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен като за числител е използвана величината – нетна печалба.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, е както следва:

| Показатели                               | 31.03.2026 г. | 31.03.2025 г. |
|--|---------------|---------------|
| Общи пълни доходи за периода – хил. евро | (39)          | 2 435         |
| Среднопретеглен брой акции - хил. броя   | 8 539         | 8 539         |
| Основен доход на акция (евро за акция)   | (0.00)        | 0,29          |

## 20. Събития след края на отчетния период

Не са настъпили събития след края на отчетния период по отношение на обектите представени във финансовия отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31 Март 2026 г.

**Представляващи,**

*Изпълнителен директор:*

*(Марин Стоев)*

*Председател на Съвета на директорите:*

*(Борислава Фивейска)*

**Съставител,**

*Главен счетоводител:*

*(Десислава Маркова)*