

„ТК-ИМОТИ“ АД

Междинен финансов отчет

за периода, приключващ на 31 юли 2023 г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**НА "ТК-ИМОТИ" АД**

към 31 юли 2023 година

Бел. 31.7.2023 31.12.2022

АКТИВИ/СОБСТВЕН КАПИТАЛ/ПАСИВИ**ТЕКУЩИ АКТИВИ**

Вземания от свързани предприятия	4	214	233
Финансови активи, държани за търгуване		27	
Парични средства			1
Общо текущи активи		241	234

ОБЩО АКТИВИ

241 234

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Емитиран акционерен капитал		231	231
Други резерви			(42)
Натрупани печалби/загуби, в т.ч.:		(49)	-
неразпределени печалби		230	
загуби от предходни години		(279)	
Загуба от текущата година		(9)	(7)
Общо собствен капитал		173	182

ТЕКУЩИ ПАСИВИ

Търговски и други задължения, в т.ч.:	5	68	52
други задължения		68	52
Общо текущи пасиви		68	52

ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

241 234

Приложенията на страници от 5 до 11 са неразделна част от финансовия отчет

Съставител ССП Милк Комерсиал ЕООД

Управител:

/Д. Маркова/

Представяващи:

М. Стоев

Б. Фивейска

Дата на съставяне: 14 септември 2023 г.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД НА "ТК-ИМОТИ" АД

За периода от 1 януари 31 юли 2023 година

	Бел.	31.07.2023 г.	31.12.2022 г.
ПРИХОДИ			
ОБЩО ПРИХОДИ		0	0
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА			
Разходи за външни услуги		(7)	(1)
Разходи за възнаграждения		(3)	
ОБЩО РАЗХОДИ	7	(10)	(1)
ПРИХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА			
Приходи от отписани задължения	6	2	
ОБЩО РАЗХОДИ		2	
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ДЕЙНОСТТА		(8)	(1)
ИЗВЪНРЕДНИ РАЗХОДИ			(1)
ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/РАЗХОДИ	7	(1)	
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ		(9)	(2)
Разходи за данъци			
ПЕЧАЛБА СЛЕД ДАНЪЦИ		(9)	(2)
ОБЩО ПЪЛНИ ДОХОДИ ЗА ПЕРИОДА		(9)	(2)
Доходи на акция в лева		(0,11)	(0,01)

Приложенията на страници от 5 до 11 са неразделна част от финансовия отчет

Съставител ССП Милк Комерсиал ЕООД

Управител:

/Д. Маркова/



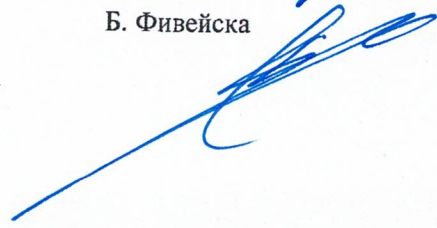
Представляващи:

М. Стоев

Б. Фивейска



Дата на съставяне: 14 септември 2023 г.



**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
НА "ТК-ИМОТИ" АД**

За периода от 1 януари 31 юли 2023 година

31.07.2023 г. 31.07.2022 г.

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

Плащания на доставчици	(15)	(1)
Платени данъци върху печалбата		(20)
Други плащания	(5)	
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(20)	(21)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ

Постъпления от възстановени, предоставени депозити	18	22
Постъпления от лихви	1	
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	19	22

ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ПРЕЗ ПЕРИОДА

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	(1)	1
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	-	1

Приложенията на страници от 5 до 11 са неразделна част от финансовия отчет

Съставител ССП Милк Комерсиал ЕООД

Управител:

/Д. Маркова/

Представяващи:

М. Стоев

Б. Фивейска

Дата на съставяне: 14 септември 2023 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

НА "ТК-ИМОТИ" АД

За периода от 1 януари 31 юли 2023 година

	Регистриран капитал	Други резерви	Финансов резултат	Общо собствен капитал
			печалба	загуба
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2020 г.	231			(42)
Нетна печалба /загуба за периода	-		231	231
Други изменения		(273)		
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.	231	(273)	231	189
Нетна печалба /загуба за периода	-		-	(7)
Други изменения		231	(231)	-
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.	231	(42)		182
Нетна печалба /загуба за периода	-		-	(9)
Други изменения		42	230	-
САЛДО КЪМ 31 ЮЛИ 2023 г.	231		230	173

Приложенията на страници от 5 до 11 са неразделна част от финансовия отчет

Съставител ССП Милк Комерсиал ЕООД

Управител:

/Д. Марковас

Представяващи:

М. Стоев

Б. Фивейска

Дата на съставяне: 14 септември 2023 г.

**Пояснителни бележки към междинния финансов отчет на ТК-
имоти АД, 31 юли 2023 г.**

1.КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието
"ТК-ИМОТИ" АД

ЕИК
128007012

LEI - код
485100QKUD4PL7P9IV45

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 е извършена промяна в наименованието на дружеството от Кабиле ЛБ АД на ТК-имоти АД, както и прекратяване на ликвидацията на дружеството.

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

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.

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
Велко Георгиев Манов – независим член на съвета на директорите

Изпълнителен директор

Марин Иванов Стоев

Съставител

ССП Милк комерсиал ЕООД, чрез управителя Десислава Венциславова
Маркова

ДВИ

Мариела Георгиева Попова

Обслужващи банки

Тексим банк АД

Настоящият мрждинен финансов отчет е индивидуален отчет на предприятието.

Учредяване и регистрация

“ТК – ИМОТИ” е акционерно дружество, регистрирано по фирмено дело No 515/1996 г. при Ямболски окръжен съд и вписано впоследствие в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК128007012. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София, обл. София (столица), общ. Столична, район Овча купел, ул. “Горица” № 6.

“ТК – ИМОТИ” 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 – 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.

Брой служители

Общо средно за периода – 1 човек.

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 индивидуален междинен финансов отчет на „ТК-имоти“ АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

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

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО 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.

Всички данни са представени в настоящия финансов отчет в хиляди български лева.

2.2. 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.

2.3. Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се признават в съответствие с принципите за текущо начисляване и съпоставимост между приходите и разходите. Приходите в дружеството се признават на база на принципа за начисляване и до степента до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надлежно да се измерят.

Дружеството отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове дейности. Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи: приходи от продажба на активи – при прехвърляне на собствеността и предаване на съответните активи на купувачите; при извършване на краткосрочни услуги – при завършване на съответната услуга и приемане на работата от клиента.

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това

не би довело за признаване на активи пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

Дружеството отчита текущо разходите за дейността първо по икономически елементи и след това по функционално предназначение. Признаването на разходите за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи. Към разходите за дейността се отнасят и финансовите разходи, които дружеството отчита и са свързани с дейността. Разходите се отчитат на принципа на текущото начисляване. Оценяват се по стойността на платеното или предстоящо за плащане.

2.4. Действащо предприятие

Дружеството предвижда нормално развитие през следващите години от дейността си. Следва да се има предвид влошаващото се икономическо състояние, в следствие на войната между Русия и Украйна. Нарушените енергийни доставки и повишаващата се инфлация несъмнено ще окажат и оказват влияние върху икономиката и икономическата активност през следващия отчетен период.

3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

3.1. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Дружеството е възприело стойностна граница от 500 лв. при определяне на даден актив като дълготраен. Дълготрайните материални активи по договор за финансов лизинг са представени в счетоводния баланс и се амортизират по начин, по който се амортизират собствените дълготрайни активи. Тези активи първоначално се оценяват и представят по справедливата им стойност към датата на наемането им. Лихвените разходи се признават в отчета за всеобхватния доход на линейна база, съгласно погасителен план. Последващите разходи, които водят до подобрение в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени. Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва в отчета за всеобхватния доход.

3.2. Дълготрайните нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалена с размера на начислената амортизация и

евентуалните обезценки. Преносната стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които посочват, че преносната стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

3.3. Дългосрочните инвестиции

Възприет е себестойностният метод на отчитане на дългосрочните инвестиции. Същите са оценени по цена на придобиване, намалени с разходите за обезценка.

3.4. Вземания

Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване и са в размер на 214 хил. лв.

Търговските вземания са представени по стойността на оригинално издадената фактура / себестойност / намалена с размера на обезценката за несъбираемите суми.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави когато за събираемостта на цялата сума или част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на вземането се признава в отчета за доходите като загуба от обезценка .

3.5. Парични средства

Паричните средства в лева се оценяват по тяхната номинална стойност. За нуждите на изготвянето на паричния поток в паричните средства се включват всички налични парични средства в каси и банки.

3.6. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31.07.2023 г. внесенят напълно основен капитал е в размер на 231 хил. лева и е разпределен в 231 386 броя поименни акции /дялове/ с номинална стойност 1 /един/ лев.

3.7. Текущи задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури / цена на придобиване/, която се приема за справедлива стойност на сделката ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при който не е предвидено допълнително плащане на лихви или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност. Текущите задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване и са в размер на 68 хил. лв.

3.8. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по себестойност / номинална сума /, която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и

привлечени ресурси. След първоначалното признаване лихвоносните заеми и други привлечени ресурси са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Печалбите и загубите се признават в отчета за доходите като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

4. Търговски и други вземания

Вид вземания	31.07.2023 г.	31.12.2022 г.
	хил.лв.	хил.лв.
Депозит на виждане	214	233
Общо вземания:	214	233

5. Търговски и други текущи задължения

Вид задължения	31.07.2023 г.	31.12.2022 г.
	хил.лв.	хил.лв.
Задължения към персонала	2	-
Задължения за такси за битови отпадъци, от тях :	31	31
<i>присъдени, главница и лихва</i>	25	25
Задължения за такси за общ финансов контрол, от тях:	5	18
<i>присъдени, главница и лихва</i>	5	5
Разноски и такси по изпълнителни дела	3	3
Задължения към доставчици на финансови инструменти	27	
Общо задължения:	68	52

6. Приходи

За отчетния период предприятието е реализирало приходи от отписани задължения поради изтекъл давностен срок в размер на 2 хил. лв.

7. Разходи

Вид разход	31.07.2023 г.	31.07.2023 г.
А/ За дейността	хил.лв.	хил.лв.
Разходи за външни услуги	7	1
Разходи за възнаграждения	3	
Общо разходи за дейността:	10	1
Б/ Финансови		
Начислени лихви по за забавени плащания	1	
Общо финансови разходи	1	

8. Взаимоотношения между свързани лица

ТК имоти АД е част от икономическа група „ТК ХОЛД“ АД“ със следните дъщерни дружества:

Дъщерни предприятия на ТК ХОЛД АД ЕИК 121657705
Агрокомб АД в ликвидация ЕИК:118021120
Атлас АД в ликвидация ЕИК: 126003168
Беласица АД ЕИК:811160416

Бял бор АД ЕИК:822106067
Добруджанска мебел АД ЕИК:834025235
Изгрев АД ЕИК: 106006580
Каумет АД ЕИК 118000845
Модул АД ЕИК:117008114
Милк комерсиал ЕООД ЕИК:130936999
Програмни продукти и системи АД ЕИК:831639462
Рален текс АД ЕИК:113012480
Рилски лен АД ЕИК:122006101
Технотекс АД ЕИК:822150722
ТК Лизинг ООД ЕИК 130017743
ТК Пролайн АД ЕИК 118581165
Тунджа 73 ЕООД ЕИК 833163906

9. Изменения в прилаганата счетоводна политика

През отчетния период по отношение на счетоводната отчетност и изготвянето на финансовите отчети на дружеството са извършвани промени, както следва:

- до 30.06.2023 год. финансовите отчети са изготвяни на базата на счетоводните принципи, приложими за дружества в ликвидация и в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия и по-специално – СС 13 „Отчитане при ликвидация и несъстоятелност;

- след 30.06.2023 год. в резултат на прекратяване на ликвидацията на дружеството финансовите отчети, включително и настоящия се изготвят в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).се

10. Събития след датата на баланса

Няма събития, случили се след датата на баланса, които да имат материален ефект върху финансовите отчети и да изискват оповестяване.

Съставител ССП Милк Комерсиал ЕООД, чрез
Управител:

/Д. Маркова/

Изпълнителен директор:

/Марин Стоев/

Председател на СД:

/Борислава Фивейска/