

## **„ТК-имоти“ АД**

### **Предварителен финансов отчет**

**за периода, приключващ на 31 декември 2023 г.**

**с доклад за дейността**

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 Тания 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 – Борислава 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:

- Борислава 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 – Борислава 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.

Дружеството няма сключвани големи сделки и такива от съществено значение за дейността си, както и сделки извън обичайната дейност на дружеството.

През финансовия период няма водени извънбалансови сделки.

Дружеството няма дялово участие, няма инвестиции в страната и чужбина в ценни книжа.

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 междинния индивидуалния отчет, като финансови инструменти държани за търгуване. Налични са и към дата на отчета – 31.12.2023 год., като им е извършена преоценка. Стойността им към датата на отчета е – 107 хил. лв.

Има един недвижим имот – гараж, находящ се в гр. Ямбол.

Има закупена компютърна конфигурация в размер на 2 хил. лв.

Към 31.12.2023 г. дружеството има задължение в размер на 178 хил. лв., от които:

- за такса битови отпадъци - 11 хил. лв.;
- към доставчици и клиенти 1 хил. лв.;
- към свързани лица – 166 хил. лв.,

Към 31.12.2023 г. дружеството има вземания в размер на 309 хил. лв., от които 114 хил. лв. вземане по депозит на виждане в ТК холд АД, клиенти по продажби със свързани лица – 189 хил. лв и други 6 хил. лв. – също вземания от свързани лица във връзка с преобразуване на дружеството.

Дружеството не е използвало средства от предлагане на нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Финансовият резултат към 31.12.2023 г. е печалба в размер на 70 хил. лв.

Към 31.12.2023 г. собствения капитал на "ТК-имоти" АД възлиза на 253 хил. лева. Формиран е от:

1. Основен капитал в размер на 231 хил. лева, състоящ се от 231 386 бр. безналични, обикновени, поименни, свободно Към прехвърляеми акции с право на един глас, всяка от които с номинална стойност от 1 лев. Представен е в

баланса по неговата номинална стойност, съответстваща на актуалната му регистрация в Търговския регистър при Агенция по вписванията;

2. Неразпределени печалби от дейността през предходни години 231 хил. лв.

3. Непокрити загуби от дейността през предходни години 279 хил. лв.

4. Финансов резултат за отчетния период е печалба в размер на 70 хил. лв.

По отчета за доходите за периода се отчитат:

- разходи в размер на 43 хил. лв., от които за външни услуги- 16 хил. лв., разходи за възнаграждения 23 хил. лв. и финансови разходи – 4 хил. лв., представляващи лихви за забавени плащания и банкови такси.

- приходи – в размер на 113 хил. лв., от които: положителни разлика от преоценка на краткосрочни финансови активи 81 хил.лв. и от отписани задължения с изтекла давност 31 хил.лв.

Директор за връзка с инвеститорите е Мариела Георгиева Попова с адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Доспат 18, ет. 4, ап. 12, телефон за връзка +359 87 856 6019 и e-mail: [tkimoti@tkhold.com](mailto:tkimoti@tkhold.com).

Предприятието не притежава клонове. Дружеството не притежава собствени акции. Няма ограничение върху прехвърляне или притежаване на ценни книжа, необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер. Притежателите на основните пакети акции юридически лица са:

Имена на акционера	Притежавани брой акции	% от капитала
ТК-ХОЛД АД	175 567	75,87
ДФ СЕЛЕКТ БАЛАНС	10 500	4,54
ДФ ПРАЙМ АСЕТС	10 500	4,54
ДФ ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ-ВИСОКОДОХОДЕН	10 478	4,53
КОНКОРД ФОНД-8 АЛТЕРНАТИВЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД АД	10 500	4,54
Физически лица – 13 841 лица	13 841	5,98
<b>Общо:</b>	<b>231 386</b>	<b>100,00</b>

Останалите 13 841 бр. акции са на физически лица. Акционери със специални контролни права няма.

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 споразумение между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или право на глас.

Назначаване или освобождаване на членове на съвета на директорите или промени в устава се правят само с решение на общото събрание на акционерите.

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

През отчетния период дружеството няма сключвани договори които пораждат действие, изменят или се прекратяват поради промяна в контрола 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.

На 10.10.2023 г. ТК-Имоти АД и още 5 дружества подадоха в КФН по реда на чл. 124 от ЗППЦК заявление за издаване на одобрение на договор за преобразуване чрез вливане, на доклади на управителните органи по чл. 262и от Търговския закон и на доклади на проверители по чл. 262м и 262ф от Търговския закон. Предстои в определения от закона срок, КФН да вземе решение и да го оповести.

Изп. директор:

Председател на СД: