

**Пояснителни бележки към предварителния финансов отчет на ТК-имоти АД за периода приключващ на 31 декември 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**

Мила Валентинова Павлова

**ДВИ**

Мариела Георгиева Попова

**Обслужващи банки**

Тексим банк АД

Настоящият финансов отчет е индивидуален отчет на предприятието.

**Учредяване и регистрация**

“ТК – ИМОТИ” АД е акционерно дружество, регистрирано по фирмено дело № 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 органът 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 – 2 – ма души.

**2. Описание на приложимата счетоводна политика**

Значимите счетоводни политики, приложени при изготвяне на този финансов отчет, са представени подолу. 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 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**

Съгласно българското законодателство и регламентираните за приложение МСС, финансовата година приключва към 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. В случай, че дружеството е извършило промени в счетоводната си политика, които са приложими ретроспективно или ако е извършило преизчисления или рекласификации на отделни пера, то представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в отчета за финансовото състояние и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

- към края на предходния отчетен период;
- към началото на най-ранния сравним период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

## **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 подобрене 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. 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 отчета за финансовото състояние, когато Дружеството стане страна по договорните условия на съответния инструмент. При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност, която обикновено е договорната цена 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 отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на паричните потоци са изтекли или активите са прехвърлени и това отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато са погасени - т. е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

За целите на последващото оценяване, Дружеството класифицира през текущия и предходните отчетни периоди 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;
- капиталова 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. Затова бизнес моделът, който е в основата на класифицирането на финансовите инструменти на Дружеството, ги ограничава до прилагането на следните конкретни категории:

#### **(а) Търговски и други вземания**

Търговските и другите вземания са оценени стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към края на периода и са намалени със стойността на начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, като прилага модела на очаквана кредитна загуба. Ръководството преценява всички обективни доказателства за събираемостта на дължимите суми от момента на първоначалното им признаване до настъпване на техния падеж.

Като индикатори за очаквана загуба от търговските вземания се приемат настъпилите финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажменти 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. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена

обезценка, то се отписва за сметка на тази обезценка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски вземания се извършва през отчета за всеобхватния доход и се отчита 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 преценка по справедлива стойност, като разликите от преценката се отчитат като финансови приходи или разходи. Евентуалната загуба от обезценка се отчита като финансов разход.

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

Паричните средства в лева 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.

#### **(г) Търговски и други задължения**

Търговските и други сходни задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към края на периода.

Текущи са тези от тях, които са дължими до 12 месеца след края на отчетния период.

#### **(д) Лизинг**

На началната дата на лизинга, която е по-ранната от двете дати – дата на лизинговото споразумение или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор, дружеството прави анализ и оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата му се прехвърлят срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

#### ***Дружеството като лизингополучател***

Дружеството прилага единен модел за признаване и оценка на всички договори за лизинг, с изключение на краткосрочните лизингови договори (лизингов договор със срок от 12 месеца или по-малко от датата на започване на лизинга и който не съдържа опция за покупка) и лизинговите договори на активи на ниска стойност (като персонални компютри, телефони, таблети, телефони и др.)

Дружеството не се е възползвало от практическата мярка на МСФО 16, която дава възможност на лизингополучателя за всеки клас идентифициран актив да не отделя нелизинговите от лизинговите компоненти като отделен лизингов компонент. За такива договори, които съдържат лизингов компонент и нелизингов, дружеството разпределя възнаграждението по договора на база относителните единични цени на лизинговите компоненти и съвкупността от нелизинговите компоненти.

#### ***Активи с право на ползване***

Дружеството признава в отчета за финансовото състояние актив с право на ползване на датата на започването на всеки лизингов договор, т.е. датата на

която, основният актив е на разположение за ползване от страна на дружеството.

Активите с право на ползване се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценки и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението за лизинг.

Дружеството амортизира актива с право на ползване за по-краткия период от полезния живот и срока на лизинговия договор, използвайки линейния метод. Ако по силата на лизинговия договор собствеността върху актива се прехвърля до края на срока на договора, дружеството амортизира актива за полезния му живот. Амортизациите започват да се начисляват от датата на стартиране на лизинговия договор и се признават в печалбата или загубата като „Разходи за амортизация“.

#### ***Задължения по лизинг***

На датата на стартирането на всеки лизингов договор дружеството признава в отчета за финансовото състояние задължение по лизинг, оценено по настояща стойност на лизинговите плащания, които не са платени към тази дата.

Променливите лизингови плащания, които са свързани с изпълнение или с използването на основния актив, не се включват в оценката на задължението по лизинг и в актива с право на ползване. Те се признават като текущ разход в периода, в който настъпи събитието или обстоятелството, довело до тези плащания и се включват в печалбата и загубата за годината.

Дружеството оценява последващо задължението по лизинг, като намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания или измененията на лизинговия договор.

### **3.5. Основен капитал**

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31.12.2023 г. внесеният 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.

### **3.6. 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 178 хил. лв.

### **3.7. 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	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
	хил.лв.	хил.лв.
Депозит на виждане	114	233
Вземания от клиенти свързани лица	189	-
Други вземания от свързани лица	6	-
<b>Общо вземания:</b>	<b>309</b>	<b>233</b>

#### 4а. Финансови активи държани за търгуване

Дружество	Вид на ценните книжа	31.12.2023 г.		31.12.2022 г.	
		хил. лв.	Брой	хил. лв.	Брой
Некст дженерейшън консулт АД	Акции	107	265		
<b>Общо:</b>		<b>107</b>	<b>265</b>		

Финансовите активи държани за търгуване са преоценени към 31.12.2023 год. по справедлива цена на база информацията от MTF Sofia и GM Сегмент - Пазар за растеж.

#### 5. Търговски и други текущи задължения

Вид задължения	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
	хил.лв.	хил.лв.
Задължения за такси за битови отпадъци	11	31
Задължения към доставчици	1	8
Задължения към свързани предприятия	166	-
Задължения за такси за общ финансов контрол	-	9
Разноски и такси по изпълнителни дела	-	4
<b>Общо задължения:</b>	<b>178</b>	<b>52</b>

#### 6. Приходи

За отчетния период предприятието е реализирало приходи от отписани задължения поради изтекъл давностен срок в размер на 31 хил. лв. и 81 хил. лв. от преценка на финансови активи държани за търгуване, а така също и 1 хил. лв от лихви.

#### 7. Разходи

Вид разход	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
<b>А/ За дейността</b>	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
Разходи за външни услуги	16	5
Разходи за възнаграждения	23	
<b>Общо разходи за дейността:</b>	<b>39</b>	<b>5</b>
<b>Б/ Финансови</b>		
Начислени лихви по за забавени плащания	3	5



Други финансови разходи	1	
<b>Общо финансови разходи</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Извънредни разходи</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Общо разходи:</b>	<b>43</b>	<b>11</b>

## 8. Взаимоотношения между свързани лица

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

<b>Дъщерни предприятия на ТК ХОЛД АД ЕИК 121657705</b>
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:

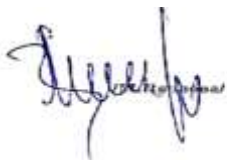
- до 30.06.2023 год. финансовите отчети са изготвяни на базата на счетоводните принципи, приложими за дружества в ликвидация и в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия и по-специално – СС 13 „Отчитане при ликвидация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

## 10. Събития след датата на баланса

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.

**Съставител:**



**Изп. директор:**



**Председател на СД:**

