

# **КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**КЪМ 31.12.2024 г.**

**на**

**“ТК-ИМОТИ” АД**

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С  
РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА  
ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

## 1. Обща информация за групата

### ТК-ИМОТИ АД

#### Съвет на директорите

Борислава Юриева Фивейска - председател  
Марин Иванов Стоев – изпълнителен член  
Велко Георгиев Манов – независим член

#### Изпълнителен директор

Марин Иванов Стоев

#### Съставител

Мила Валентинова Павлова

#### ДВИ

Георги Бахнев Георгиев

#### Юрист

Георги Бахнев Георгиев

#### Държава на регистрация на предприятието

РБългария

#### Седалище и адрес на регистрация

гр. София, обл. София (столица), общ. Столична, район Овча купел, ул. Горица №6

#### Обслужващи банки

Тексим банк АД

Консолидираният отчет е междинен отчет на ТК-ИМОТИ АД и дъщерните му предприятия.

#### Предприятия включени в групата

Участия	31.12.2024 г.
	Процент участие в капитала на ТК-ИМОТИ АД
“ГПС Имоти” АД	87 %
“Итал мебел” ЕООД	100 %

#### Предмет на дейност и основна дейност на предприятията в групата

##### ТК-ИМОТИ АД

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.

##### ГПС Имоти АД

Поддръжка и експлоатация на недвижими имоти, отдаване под наем на офиси и помещения, търговия с имоти., строителна дейност.

##### Итал мебел ЕООД

Проектиране, производство и търговия с мебели, аксесоари за мебели и други изделия, свързани с обзавеждане, сделки с недвижими имоти.

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

Към 31.12.2024 година начислените разходи за възнаграждения на управителните органи- членовете на СД и по договори за управление и контрол в дружествата от групата, са в размер на 50 хил. лв., както следва

- Марин Стоев – 10 800 лв
- Борислава Фивейска – 27 063 лв
- Велко Манов – 12 467 лв

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

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

### **Информация, относно придобиването и притежаването акции на групата от членовете на Съвета на директорите.**

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

Дъщерното дружество ППС-Имоти АД е собственик на 291 111 акции от капитала на ТК-Имоти АД, което по смисъла на чл. 187е, ал. 1, т. 2 от Търговския закон се явява случай, приравнен на придобиване на собствени акции.

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

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

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

### **Информация, относно участието на членовете на Съвета на директорите като неограничено отговорни съдружници.**

Членовете на Съвета на директорите не участват като неограничено отговорни съдружници в други предприятия от групата.

## **2. Учредяване, управление и структура на дружеството**

### **Учредяване, управление и структура на дружеството**

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

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

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

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

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

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

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

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

На 22.06.2023 г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите на „Кабиле-ЛБ” АД – в ликвидация в гр. София, ул. ”Горица” №6. Акционерите взеха следните решения: 1. Общото събрание прие уведомление за дейността, доклада на регистрирания одитор и заверения годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 година. 2. Общото събрание избра регистрирания одитор Таня Станева с рег. № 0810, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2023 г.; 3. Общото събрание прие доклада на директора за връзка с инвеститорите за 2022 г. 4. Общото събрание взе решение за прекратяване на производството по ликвидация и продължаване на дейността на дружеството на основание чл.274 от Търговския закон. 5. Общото събрание освободи от отговорност ликвидатора за дейността му през 2022 г. 6. Общото събрание прие промени в устава – промяна в наименованието, предмета на дейност и начините за увеличаване на капитала. 7. Общото събрание избра нов Съвет на директорите в състав – 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.

### Собственост и структура на управление

Към 31.12.2024 г. акционерният капитал е 47 850 625 лева, разпределен в 47 850 625 бр.поименни безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка една.

Разпределението на акционерният капитал към 31.12.2024 год. е както следва:

Акционер	31.12.2024 г.				31.12.2023 г.			
	Брой акции/гласа	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции/гласа	Стойност	Платени	% Дял
ТК ХОЛД АД	40 415 527	40 415 527	40 415 527	84,46%	175 567	175 567	175 567	75,87%
НДФ КОНКОРА ФОНД-7 САУТ ИЙСТ ЮРЪП	3 130 966	3 130 966	3 130 966	6,54%				
Други ЮЛ	789 376	789 376	789 376	1,65%	41 978	41 978	41 978	18,15%
Физически лица	3 514 756	3 514 756	3 514 756	7,35%	13 841	13 841	13 841	5,98%
<b>Общо:</b>	<b>47 850 625</b>	<b>47 850 625</b>	<b>47 850 625</b>	<b>100,00%</b>	<b>231 386</b>	<b>231 386</b>	<b>231 386</b>	<b>100,00%</b>

На 14.10.2024 год. ТК-холд АД-дружеството мажоритарен собственик на ТК-имоти АД е продало при условията на репо-сделка с Тексим банк АД 2 100 000 броя акции от капитала на ТК-имоти АД като запазва правото си на глас в общото събрание на акционерите на ТК-имоти АД.

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

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

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

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

### Членове на съвета на директорите са:

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

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

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

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

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

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

**Велко Георгиев Манов** – член на Съвета на директорите, – участва в управителни органи/има контрол в следните дружества:

- "ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД, ЕИК 201106784 – управител
- "БСПФ БЪЛГАРИЯ" ЕАД, ЕИК 200541545 – представляващ
- „Феникс Капитал Мениджмънт" АД, ЕИК 202851610 – представляващ
- "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 202873140– представляващ
- "ФЕНИКС ИМОБИЛИЕН" АД, ЕИК 175189893– представляващ
- "СВЕТИ КОНСТАНТИН" АД, ЕИК 103601014– представляващ
- "ГХВ-ДОЛФИНС" ЕАД, ЕИК 207016492– представляващ
- "ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА" АД, ЕИК 813109305– представляващ
- "БСПФ СУПЕР БОРОВЕЦ" ЕАД, ЕИК 175004907– представляващ
- "БСПФ ПРОДЖЕКТ 1" ЕАД, ЕИК 175392826– представляващ
- "БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ" ЕАД, ЕИК 131414662– представляващ
- "БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ" ЕООД, ЕИК 175097683 – контрол
- "КЪМПИНГ ЮЖЕН БРЯГ" ЕООД, ЕИК 202039452 – контрол
- "СТАР МИЛ" ЕООД, ЕИК 831708934 – контрол

#### **Свързани лица**

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

ТК-ХОЛД АД

- Ключов ръководен персонал на предприятието:

Съвет на директорите:

Борислава Юриева Фивейска - председател

Марин Иванов Стоев – изпълнителен член

Велко Георгиев Манов – независим член.

- Ключов ръководен персонал на предприятието майка :

Съвет на директорите:

Борислава Юриева Фивейска - председател

Марин Иванов Стоев – изпълнителен член

Сергей Петров Ревалски - независим член.

- Дъщерни предприятия на ТК Имоти АД – ППС-имоти АД, ЕИК131111996 и Итал мебел ЕООД, ЕИК130914216. И двете участия са придобити от ТК-имоти АД в резултат на вливането съответно на – Програмни продукти и системи АД и Добруджанска мебел АД.

#### **Други свързани лица:**

Дъщерни дружества от групата на ТК Холд АД **121657705**

Дъщерни предприятия на ТК-холд АД	акционерно участие на ТК-холд АД
Агрокомб АД в ликвидация ЕИК:118021120	82,98%
Атлас АД в ликвидация ЕИК: 126003168	95,28%
Беласица АД ЕИК:811160416	80,50%
Бял бор АД ЕИК:822106067	73,72%
Изгрев АД ЕИК: 106006580	79,72%
Модул АД ЕИК:117008114	97,46%
Милк комерсиал ЕООД ЕИК:130936999	100,00%
Технотекс АД ЕИК:822150722	90,56%
ТК Лизинг ООД ЕИК 130017743	70,00%
ТК Пролайн АД ЕИК 118581165	50,00%
Тунджа 73 ЕООД ЕИК 833163906	100,00%

Към 31.12.2024 г, както оповестихме по-горе, ТК-имоти АД притежава две дъщерни дружества. В настоящия консолидиран финансов отчет инвестициите в дъщерните дружества са представени по цена на придобиване.

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

### **3. Кратък преглед на дейността на групата**

Дейността на групата през отчетния период е обусловена от две основни дейности:

Производство на платове;

Отдаване под наем на недвижими имоти.

Дейността на групата предимно е насочена към български пазар.

Групата няма клиенти или доставчици, обема на който да е над 10 % от общата сума съответно на продажби и покупки, като по този начин дейността на предприятията от групата не е зависима от отделен контрагент.

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

През финансовия период няма водени извънбалансови сделки.

Групата 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 консолидиран отчет, като финансови инструменти държани за търгуване. Налични са и към дата на отчета – 31.12.2024 год. Стойността им към датата на отчета е – 110 хил. лв.

Групата има и придобити 1 600 броя обикновени, поименни, налични акции на Беласица АД – дъщерно предприятие на компанията майка ТК-холд АД, които се равняват на 1,69 % от капитала на дружеството. Същите са налични и към датата на отчета и са на стойност 32 хил. лв.

#### **Регистрационни, лицензионни и разрешителни режими**

Няма регистрационни, лицензионни и разрешителни режими, които да оказват съществена роля върху дейността на предприятията от групата.

### **4. Основни резултати към 31.12.2024 г.**

За отчетният период консолидираният финансов резултат на «ТК – имоти» АД е нетна загуба за групата в размер на 3 хил. лв.

Към 31.12.2024 групата изготвя първи консолидиран отчет, поради което съпоставителния период е формиран на база индивидуалния отчет на ТК Имоти АД, за 2023 г.

Към 31.12.2024 година, основните количествени параметри на модела на дейност са следните:

Към 31.12.2024 г. групата има **вземания** в размер на **25 716 хил. лв.**, от които 19 996 хил. лв. вземане по депозит на виждане в ТК холд АД, 261 хил. лв – заем към несвързани лица, клиенти по продажби – 110 хил. лв, клиенти по аванси – 5 168 хил. лв, 4 хил. лв. – присъдени вземания, 142 хил. лв. от акции държани за продажба и други вземания 35 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. групата има **задължения** в размер на **1 000 хил. лв.**, от които: 849 хил. лв. са задължения по взети заеми и търговски взаимоотношения към свързани лица, 41 хил. лв. са към доставчици и клиенти, задължения към осигурителни предприятия – 1



хил. лв, данъчни задължения - 18 хил. лв.; към персонал – 13 хил. лв., други задължения – 78 хил. лв.

#### Приходи

	2024		2023		Разлика	
Продукция	16	1,83%	0	0,00%	16	2,10%
Услуги	521	59,47%	0	0,00%	521	68,28%
Други	161	18,38%	31	27,43%	130	17,04%
Финансови приходи	178	20,32%	82	72,57%	96	12,58%
<b>Общо приходи</b>	<b>876</b>	<b>100,00%</b>	<b>113</b>	<b>100,00%</b>	<b>763</b>	<b>100,00%</b>

#### Разходи

	2024		2023		Разлика	
Разходи за суровини и материали	13	1,49%	0	0,00%	13	1,56%
Разходи за външни услуги	206	23,54%	16	37,21%	190	22,84%
Разходи за амортизации	101	11,54%	0	0,00%	101	12,14%
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	475	54,29%	23	53,49%	452	54,33%
Други разходи	41	4,69%	0	0,00%	41	4,93%
Промени в нал. на ГП и незав. производство	11	1,26%	0	0,00%	11	1,32%
Финансови разходи	28	3,20%	4	9,30%	24	2,88%
<b>Общо разходи без разходи за данъци</b>	<b>875</b>	<b>100,00%</b>	<b>43</b>	<b>100,00%</b>	<b>832</b>	<b>100,00%</b>

Темпът на нарастване на разходите през 2024 г. изпреварва темпът на нарастване на приходите, от което произтича и финансовия резултат на дружеството към 31.12.2024 г. – загуба от 3 хил. лв. Най-голям относителен дял на разходите към 31.12.2024 г. са тези за заплати и осигуровки 54,29% от общия обем, както и разходите за външни услуги – 23,54% от общия обем.

### 5. Финансови показатели и анализ

Показатели					
№	Показатели	2024 г.	2023 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	3 171	2	3 169	158450%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	27 098	429	26 669	6217%
3	Активи държани за продажба	142	107	35	33%
4	Материални запаси	1 316	-	1 316	-
5	Краткосрочни вземания	5 317	88	5 229	5942%
6	Краткосрочни финансови активи	20 257	221	20 036	9066%
7	Парични средства	66	13	53	408%
8	Обща сума на активите	30 269	431	29 838	6923%
9	Собствен капитал	28 797	253	28 544	11282%
10	Финансов резултат	(3)	70	(73)	-104%
11	Дългосрочни пасиви	132	-	132	-
12	Краткосрочни пасиви	1 000	178	822	462%
13	Обща сума на пасивите	1 132	178	954	536%
14	Приходи общо	876	113	763	675%
15	Приходи от продажби	698	31	667	2152%
16	Разходи общо	875	43	832	1935%

Коефициенти					
№	Коефициенти	2024 г.	2023 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	(0,00)	0,28	(0,28)	-100%
2	На активите	(0,00)	0,16	(0,16)	-100%
3	На пасивите	(0,00)	0,39	(0,40)	-101%
4	На приходите от продажби	(0,00)	2,26	(2,26)	-100%
	Ефективност:				
5	На разходите	1,00	2,63	(1,63)	-62%
6	На приходите	1,00	0,38	0,62	162%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	27,10	2,41	24,69	1024%
8	Бърза ликвидност	25,64	1,81	23,83	1317%
9	Незабавна ликвидност	20,32	1,31	19,01	1446%
10	Абсолютна ликвидност	0,07	0,07	(0,01)	-10%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	25,44	1,42	24,02	1690%
12	Задълженост	0,04	0,70	(0,66)	-94%

## 6. Инвестиции

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

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

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

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

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

Разходите, свързани с преобразуването, съгласно договора за преобразуване, са за сметка на всяко от дружествата участващи в процеса по вливане, което ги е извършило или платило такива разходи. Това са разходи, които придобиващият и вливащите се дружества

са извършили за осъществяване на бизнес комбинацията. Тези разходи включват хонорарите за съветнически, юридически, счетоводни, оценителски и други професионални или консултантски услуги; общи административни разходи, разходи за регистрация и емитиране на дългови и капиталови ценни книжа. Придобиващият и вливащите се дружества отчитат разходите, свързани с придобиването и вливането, като разходи за периода, в който са извършени разходите и са получени услугите.

## **7. Научно изследователска и развойна дейност**

Към 31.12.2024 г. групата на “ТК-Имоти” АД не е извършвала научно-изследователска и развойна дейност.

## **8. Рискови фактори**

### **Политически риск**

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

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

### **Макроикономически риск**

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

### **Валутен риск**

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

### **Инфлационен риск**

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

До въвеждането на валутен борд в страната ни, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия. След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намаля и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати, но през последните години макроикономическата обстановка става все по-сложна, а инфлацията и риска от нея нараснаха значително.

### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които ТК-Имоти АД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат, нетните приходи на дружеството да намалят. Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задължнялост, банкови кредити и др.).

### **Секторен риск**

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

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

### **Фирмен риск**

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

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

### **Финансов риск**

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

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

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

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

### **Рискове, свързани с войната в Украйна и конфликта в Газа.**

На 24 февруари 2022 г. Русия предприе военно нахлуване на територията на Украйна. В отговор на инвазията Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха санкции на Руската федерация. Въведените санкции могат пряко да засегнат както санкционирани субекти, така и определени физически лица и други субекти, контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение, бизнес контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика.

Глобалната търговия продължава да е слаба, за което допринасят продължаващият процес по нормализиране на потреблението след пандемията, включително преориентацията на търсенето от стоки обратно към услуги, по-ниската търговска интензивност на глобалния икономически растеж, повишеното геополитическо напрежение, както и слабата икономическа активност в еврозоната. Макар че, предприятията от групата не са пряко засегнати, негативно влияние оказва и продължаващият военен конфликт между Русия и Украйна и наложените в тази връзка санкции на Русия, както и ескалацията на конфликта в Газа между Израел и Хамас, които от своя страна нарушават веригата от доставки и задълбочават енергийната и инфлационна кризи. Тези фактори оказват негативно влияние, пряко или косвено, върху инвестиционните намерения на предприятията свързани със строителството и ремонтите.

### **Рискове, свързани с глобалните промени в климата**

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световния климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения (в някои случаи необратими) в режима на

валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за: икономически растеж, нови пазари, създаване на работни места и технологично развитие.

Европейският законодателен акт за климата, превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 год. в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС.

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

- Енергийна ефективност;
- Енергия от възобновяеми източници;
- Енергийно данъчно облагане;
- Система на ЕС за търговия с емисии;
- Инфраструктура за алтернативни горива;
- Стандарти за емисиите на CO<sub>2</sub> от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

## **9. Перспективи и развитие**

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

## **10. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет**

На 27.01.2025 год. „ТК-Холд“ АД е изкупил от Тексим банк АД обратно 2 100 000 бр. акции от капитала на ТК-Имоти АД и е затворил репо-сделката, съгласно условията на договора с банката. На 13.02.2025 год. ТК-имоти АД закупи финансови инструменти под формата на права за покупка на обикновени, поименни, безналични акции от първично публично предлагане на емисия за увеличението на капитала на Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ АДСИЦ. Правата са в размер на 800 000 броя по 0,001 лева за брой. Всяко право дава възможност да се придобият 8 броя акции от увеличението на капитала на Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ АДСИЦ, като емисионната стойност на 1 брой акция е 1.20 лева. Не са настъпили други събития от съществено значение след датата на отчета.

Изп. директор:



Председател на СД:

