

„АП ИНВЕСТМЪНТС“ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

ДО

ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

НА „АП ИНВЕСТМЪНТС“ АД

ГР. Стара Загора

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „АП ИНВЕСТМЪНТС“ АД, гр. Стара Загора за 2024г.

Ръководството на „АП ИНВЕСТМЪНТС“ АД представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2024г., който е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в Република България.

Адрес: гр. Стара Загора,
кв. „Индустриален“

Предмет на дейност: *Покупко-продажба и управление на недвижими имоти с цел продажба, обзавеждане, реконструкция, модернизиране, отдаване под наем на недвижими имоти, консултантски услуги, търговско посредничество, както и всякаква друга дейност, незабранена от закона.*

Обслужваща банка: Уникредит Булбанк АД

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Основната дейност на „АП ИНВЕСТМЪНТС“ АД е свързана с управление на недвижими имоти.

Съставянето на годишния финансов отчет е заключителния етап от процеса на счетоводно отчитане на предприятието за отчетната година. Целта на годишното счетоводно приключване е да даде вярно и честно представяне на имущественото и финансово състояние на предприятието и чрез годишния счетоводен отчет да представи на собствениците на предприятието информация за финансовото състояние и паричните потоци. Той показва резултата от дейността на ръководството и ефективността от управлението на предоставените ресурси. Затова годишното счетоводно приключване е една отговорна дейност, в която се синтезират резултатите от цялостния труд на всички работещи в предприятието.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

През изминалия отчетен период няма промяна в стойността на основния капитал на дружеството, няма придобити собствени акции.

През 2024 година, акционерите Ангел Иванов Ангелов, „Прогрес Холдинг“ ЕООД и „П.Д. Инвестмънтс“ ЕООД, прехвърлят половината от притежаваните от тях акции на фирма „Ей Би Еф Инвест“ ЕООД, ЕИК 207473118.

Акционери	Участие	Брой акции	Номинална стойност (лв.)
Ангел Иванов Ангелов	20%	22 500	22 500
„Прогрес Холдинг“ ЕООД	20%	22 500	22 500
„П.Д. Инвестмънтс“ ЕООД	10%	11 350	11 350
„Ей Би Еф Инвест“ ЕООД	50%	56 250	56 250

През 2024г. в дружеството няма създадени клонове в страната и чужбина.

Към 31 декември 2024 г. „АП ИНВЕСТМЪНТС“ АД има участия в следните дружества:

- ✓ „Галерия Варна“ АД- 50% от капитала на дружеството.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2024г., „АП ИНВЕСТМЪНТС“ АД е акционерно дружество с едностепенна форма на управление.

Към 31 декември 2024 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Александър Дмитриевич Минов
2. Петър Цветанов Дудоленски
3. Антон Недялков Тумбев
4. Анастас Костадинов Калоянов

Дружеството се представлява и управлява от Петър Цветанов Дудоленски заедно с Антон Недялков Тумбев – Изпълнителни членове на Съвета на директорите.

През 2024 година няма изплатено възнаграждение на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на СД участват в следните други дружества:

1. Александър Дмитриевич Минов - член на СД
 - 1.1 Притежава над 25 на сто от капитала на:
 - „Ариетис“ ЕООД, гр. Варна, ЕИК 148096627; „Ойл Грейн БГ“ ЕООД, гр. Варна, ЕИК202579078; „Прогрес Холдинг“ ЕООД, гр. Варна, ЕИК 204680503; „Винпром Тракия“ ЕАД, гр. Варна, ЕИК 200534515;
 - И непряко, чрез „Прогрес Холдинг“ ЕООД; „Инвестфорс“ ЕАД, гр. Варна, ЕИК 204712132; „Асадел“ ООД, гр. Варна, ЕИК 205642950; „Мениджър Груп“ АД, гр.

София, ЕИК 205372309; „Бисер Дистрибушън“ ООД, гр. Стара Загора, ЕИК 200090633; „Екуити Инвест-2“ ООД, гр. Стара Загора, ЕИК 204746138; „Екуити Инвест-1“ АД, гр. Стара Загора, ЕИК 204750154; „Тръст Енерджи МБ“ ООД, гр. Търговище, ЕИК 207417564; „Балкан Атлас груп“ ООД, гр. Варна, ЕИК 207709216; И непряко, чрез „Мениджър Груп“ АД, гр. София, ЕИК 205372309: „Вход Мениджър“ ЕООД, гр. София, ЕИК 203024670; „Ремонт Мениджър“ ЕООД, гр. София, ЕИК 205419207; „Чистота Мениджър“ ЕООД, гр. София, ЕИК 203964479; „ДДД Мениджър“ ЕООД, гр. София, ЕИК 204082089; „Ключ Мениджър“ ЕООД, гр. София, ЕИК 204085911;

1.2 Участва в ръководни органи на:

„Ойл Грейн БГ“ ЕООД гр. Варна, ЕИК 202579078; „Прогрес Холдинг“ ЕООД, гр. Варна, ЕИК 204680503; „Рисойл“ АД клон Варна, гр. Варна, ЕИК 148068236; „Инвестфорс“ ЕАД, гр. Варна, ЕИК 204712132; „Галерия Варна“ АД, гр. Варна, ЕИК 204702565; „Калиакра-България“ АД, гр. Дулово, ЕИК 118578646; „Бисер Олива“ АД, гр. Стара Загора, ЕИК 123036597; „Сдружението на производителите на растителни масла и маслопродукти в България“, гр. София, ЕИК 121268344; „Екуити Инвест-2“ ООД, гр. Стара Загора, ЕИК 204746138; „Екуити Инвест-1“ АД, гр. Стара Загора, ЕИК 204750154;

1.3 Няма сключени договори по чл.240б от Търговския закон.

2. Петър Цветанов Дудоленски – изпълнителен член на СД

2.1 Притежава над 25 на сто от капитала на:

- „П.Д. Инвестмънтс“ ЕООД, гр. София ЕИК 175243978;
- и непряко чрез „П.Д. Инвестмънтс“ ЕООД: „Ванила Кепитъл“ АД, гр. София ЕИК 206336102; „АП Капитал“ АД, гр.София, ЕИК 206420290; „АПЛ Капитал“ АД, гр. София, ЕИК 206726483;
- и непряко чрез „АП Капитал“ АД: „Грийн Парк 1“ ЕООД, гр. София, ЕИК 204930469; „БКГ“ АД, гр. София, ЕИК 207064349; „АПЛ Капитал“ АД, гр. София, ЕИК 206726483; „АПС Инвестмънтс“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206898963; „АПД Инвестмънтс“ ЕАД, гр. София, ЕИК 205955742;
- и непряко чрез „АПЛ Капитал“ АД: „База 3“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206734711; „АПЛ 4“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206997872; „АПЛ 2“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206744876; „АПЛ 1“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206631362;

2.2Участва в ръководните органи на:

„Аджибадем Сити Клиник“ ЕАД, гр. София, ЕИК 203279315; „П.Д. Инвестмънтс“ ЕООД, гр. София ЕИК 175243978; „Галерия Варна“ АД, гр. Варна, ЕИК 204702565; „АПД Инвестмънтс“ АД, гр. София, ЕИК 205955742; „Ванила Кепитъл“ АД, гр. София ЕИК 206336102; „АПЛ Капитал“ ЕАД, гр. София, ЕИК 206726483; „АП Капитал“ АД, гр. София, ЕИК 206420290; „База 3“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206734711; „АПС Инвестмънтс“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206898963; „АПЛ 4“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206997872; „АПЛ 1“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206631362; „Грийн Парк 1“ ЕООД, гр. София, ЕИК 204930469; „Нидо Резидънс“ ООД, гр. София, ЕИК 131406441; „АПЛ

2“ ЕООД, гр.София, ЕИК 206744876; „Уест Мол“ АД, гр.София, ЕИК 207366073;
„Магнум България Гама“ ЕООД, гр. София, ЕИК 175229291;

2.3 Няма сключени договори по чл.240б от Търговския закон.

3. Антон Недялков Тумбев – изпълнителен член на СД

3.1 Притежава над 25 на сто от капитала на:

- „Инеко Партнърс“ ЕООД, гр. София, ЕИК 207409642; „Ей Би Еф Инвест“ ЕАД, гр. София, ЕИК 208133855; „Релох“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206353589; „Нотас Медия“ ООД, гр. София, ЕИК 202158645; „Синиър Кеър 24“ ООД, гр. София, ЕИК 205888368; „Метарийд“ ООД, гр. София, ЕИК 203418366;

3.2. Участва в ръководните органи на:

- „Инеко Партнърс“ ЕООД, гр. София, ЕИК 207409642; „Инеко Лизинг“ АД, гр. София, ЕИК 207638025; „Биокампус София“ Сдружение в ликвидация, гр. София, ЕИК 206835497; „Уест Мол“ АД, гр. София, ЕИК 207366073; „Инеко Груп“ ЕООД, гр. София, ЕИК 207408615; „Инеко Финанс“ ЕАД, гр. София, ЕИК 207726564; „Ей Би Еф Инвест“ ЕАД, гр. София, ЕИК 208133855; „Релох“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206353589; „Нотас Медия“ ООД, гр. София, ЕИК 202158645; „Метарийд“ ООД, гр. София, ЕИК 203418366;

4. Анастас Костадинов Калоянов- член на СД

4.1. Притежава над 25 на сто от капитала на:

- „Сатиском“ ЕООД, гр. София, ЕИК 200275308; „Платформа“ ООД, гр.София, ЕИК 202227034; „Сатис Инс“ ЕООД, гр. София, ЕИК 201054843; „РПС Инвест“ ООД, гр. София, ЕИК 206306358; „Нотас Медия“ ООД, гр. София, ЕИК 202158645; „Ради Класик Карс“ ЕООД, гр. София, ЕИК 205956730;

4.2. Участва в ръководните органи на:

- „Чери Гардънс“ ЕООД, гр. София, ЕИК 175334584; „СПФ Младост“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206840102; „СПФ Кънстракшън“ ЕООД, гр. София, ЕИК 207616139; „Сатиском“ ЕООД, гр. София, ЕИК 200275308; „Роял Резиденс“ ООД, гр. София, ЕИК 204045443; „Иновейшън парк“ ООД, гр. София, ЕИК 206385633; „Банишора Инвест“ ЕООД, гр. София, ЕИК 202263122; „Смарт Пропърти Фънд“ АД, гр. София, ЕИК 206286343; ; „Инеко Финанс“ ЕАД, гр. София, ЕИК 207726564; „Инеко Лизинг“ АД, гр. София, ЕИК 207638025; „БлокДев“ ЕАД, гр.София, ЕИК 208043482; „Платформа“ ООД, гр.София, ЕИК 202227034; „РПС Инвест“ ООД, гр. София, ЕИК 206306358; „Нидо Резидънс“ ООД, гр. София, ЕИК 131406441; „Гранд Ризорт Сандански“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206841761; „Еко Камп“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206312681; „Ес Пи Еф Лоджистик“ ЕООД; гр. София, ЕИК 206312770; „Кукуш Проджект“ ЕООД, гр. София, ЕИК 206551311; „Нотас Медия“ ООД, гр. София, ЕИК 202158645; „Сатис Инс“ ЕООД, гр. София, ЕИК 201054843;

Представляващи Дружеството към 31.12.2024г. са:

Петър Цветанов Дудоленски – изпълнителен член на СД

Антон Недялков Тумбев – изпълнителен член на СД

АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ЗА ТЕКУЩИЯ И ПРЕДХОДЕН ОТЧЕТЕН ПЕРИОД

След съставянето на годишния финансов отчет на “АП ИНВЕСТМЪНТС” АД за 2024 година е видно, че получените приходи са в размер на 469 хил. лв.

Счетоводната печалба на дружеството за 2024 година е в размер на 220 хил.лв.

През периода са извършени разходи за дейността в размер на 264 хил. лв.

Вид разход	2024 г. сума (хил. лв.)	2023 г. сума (хил. лв.)
Разходи за услуги	262	440
Разходи за заплати	2	1
Общо:	264	441

Финансовите разходи възлизат на 5 хил. лв. (за 2023 г. – 24 хил. лв.). Те включват разходи за лихви в размер на 4 хил. лева (за 2023г. – 23 хил.лв.) и други разходи по финансови операции. Другите разходи по финансови операции, които възлизат на 1 хил. лева са формирани основно от разходите за банкови такси по обслужване на банкови сметки.

Финансовите приходи възлизат на 20 хил. лева (за 2023 г. – 34 хил. лв.) Те включват приходи от лихви в размер на 20 хил. лева (за 2023 г. – 34 хил. лв.).

Към 31.12.2024 год. “АП ИНВЕСТМЪНТС” АД, гр. Стара Загора има вземания в размер на 48 хил. лв. (за 2023 г. - 1484 хил. лв.) и задължения в размер на 27 хил. лв. (за 2023 г. – 477 хил. лв.).

След датата на изготвяне на баланса не са настъпили събития, които изискват оповестяване и коригиране на финансовите отчети за периода към 31.12.2024г.

ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дейността на „АП ИНВЕСТМЪНТС“ АД не е свързана пряко с извършване на научни изследвания и разработки.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2025 ГОДИНА

Предизвикателство за ръководството е да организира стопанската дейност на дружеството с цел реализиране на приходи и подобряване финансовото състояние на дружеството.

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Рисковете, свързани с дейността на дружеството могат условно да бъдат разделени на две основни групи:

- ✓ *Систематични* – произтичащи от общата икономическа и политическа среда и въздействащи върху резултатите от дейността на всички икономически агенти: политически риск, макроикономически риск, валутен риск, инфлационен риск;
- ✓ *Несистематични* – произтичащи от характера на дейността, особеностите на отрасъла, в които дружеството оперира: секторен риск, фирмен риск.

Политически риск

Политическият риск е свързан със стабилността на правителството на страната и с евентуални промени в неблагоприятна посока на водената от него дългосрочна външна и вътрешна икономическа политика.

На фона на нарастващия общ политически риск в ЕС, политическата система в България през отчетната година беше относително стабилна, но все по-уязвима от невъзможността си да се справи с организираната престъпност, корупцията във всички сфери на управлението, както и дългогодишните проблеми в здравеопазването и социалната сфера, всяко от които може да има неблагоприятен ефект върху оперативните резултати, финансовото му състояние, а от там и на цялостната дейност на дружеството.

Макроикономически риск

В усилията си да постигне устойчив и силен растеж България е изправена пред редица взаимосвързани предизвикателства за политиката и Европейската комисия предприе по-строги мерки за страната ни.

Подобряване на процедурите и контрола върху провеждането на обществените поръчки, както и засилване на капацитета на отговорните звена и на Агенцията за обществени поръчки. Освен това комисията продължава да намира проблеми при фискалната политика, банковия и небанковия сектор, политиките на пазара на труда и при регулаторната рамка по несъстоятелността.

Огромният проблем е и със защитата на частната собственост в България, което влошава инвестиционния климат. Конкретно фокусът е сложен върху процедурата по несъстоятелност. Препоръката е да се подготви всеобхватна реформа на правната уредба на несъстоятелността въз основа на най-добрите международни практики и експертен опит, и по-специално да подобри механизмите за реструктуриране преди несъстоятелност и за извънсъдебно реструктуриране.

В областта на заетостта се слага фокус върху дългосрочно безработните, групите в неравностойно положение и младежите, които нито учат, нито работят. Препоръчва се установяването на механизъм за определяне на минималната работна заплата, както и да се повиши ефективността в здравеопазването. След консултации със социалните партньори и в съответствие с националните практики следва да се създаде прозрачен механизъм за определяне на минималната работна заплата и на минималните социалноосигурителни доходи с оглед на тяхното въздействие върху бедността сред работещите, разкриването на работни места и конкурентоспособността.

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.

За България основният валутен риск се съдържа в запазване на режим на паричен съвет при съществуващото ниво на валутния курс от 1,95583 лв. за 1 евро.

Инфлационен риск

Систематичният инфлационен риск е вероятността от покачване на инфлацията, измервана чрез динамиката на индекса на потребителските цени, до нива, които ограничават силно ръста на икономиката чрез повишаване на крайните цени на потребление, свиват вътрешното търсене и водят до висока безработица.

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.

Комплексните услуги предлагани от дружеството, разкриват както потенциала на мениджмънта, така и стремежа за въвеждане в действие на нови подходи, методики и практики в дейността на дружеството. Това го прави предпочитан квалифициран партньор.

Фирмен риск

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

Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовия риск.

Бизнес рискът се определя от естеството на дейността на дружеството и спецификата на търгуваните стоки и услуги. Този риск се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приход, присъщ както за отрасъла, в който дружеството функционира, така и за начина на извършване на услугите.

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите и собствениците в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Финансовият риск показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2024 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

„АП ИНВЕСТМЪНТС“ АД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

15.04.2025г.

гр. Стара Загора

Изп. член на СД:.....

/Петър Дудоленски/

Изп. член на СД:.....

/Антон Тумбев/

