ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

1. Изложение за развитието и резултатите от дейността на дружеството и неговото финансово състояние

„ТК Асетс" ЕАД е дружество, регистрирано в Търговски регистър на Агенция по вписванията на 13.12.2016 г. Акционерният капитал на Дружеството се състои от 37 519 284 обикновени поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за една акция.

Към 31 декември 2018 г. капиталът на Дружеството възлиза на 37 519 284 лв.

Едноличен собственик на капитала е „Трейшън Клифс Голф енд СПА Резорт" ЕАД.
Седалището и адреса на управление на Дружеството е област Добрич, община Каварна, с. Божурец 9656, ж. к. "Тракийски скали - 1", бл. 1, ап. 11.

Предметът на дейност е следният: Сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти; консултации в сферата на продажбите, отдаването под наем и маркетинга на недвижими имоти; търговско представителство и посредничество, както и извършване на всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

Към 31 декември 2018 г. членове на съвета на директорите са:
Милен Василев Бандаков
Гергана Желязкова Димитрова
Радостин Костадинов Иванов
Стефка Маринова Василева
Александър Янакиев Василев

Дружеството се представлява и управлява от двама изпълнителни директори Милен Василев Бандаков и Радостин Костадинов Иванов.

Към 31 декември 2018 г. в Дружеството няма назначен персонал.

През 2018 година приходите от дейността на Дружеството възлизат на 1 083 хил. лева.

Финансовият резултат е печалба в размер на 169 хил. лева.

Към 31 декември 2018 година паричните средства на дружеството възлизат на 7 хил. лева.

1.1 Финансов доклад

Приходите от продажби през 2018 г. са изцяло от отдаването под наем на ДМА.

Приходите на дружеството са както следва:

(хил.лв.)	2018	2017
Приходи от продажби	1 083	1 000
Общо приходи от оперативна дейност	**1 083**	**1 000**

Приходите от продажби през 2018 г. в сравнение с 2017 г. са увеличени с 83 хил. лв., което представлява 8,3% повече.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

(хил. лв.)	2018	2017
Разходи за материали	-	106
Разходи за външни услуги	47	11
Разходи за амортизация и обезценка	867	1 344
Други разходи	-	33
Общо разходи от оперативна дейност	**914**	**1 494**

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2018 г. в сравнение с 2017 г. са намалели с 580 хил. лв. или с 38,82 % по-малко.

Финансовите резултати на дружеството са както следва:

(хил. лв.)	2018	2017
Финансов резултат от дейността	169	(494)
Разходи за лихви	-	1
Финансов резултат преди данъци	169	(495)
Разходи за данъци	-	-
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	169	(495)

Финансовият резултат за 2018 г. преди данъци е увеличен с 664 хил. лв. в сравнение с 2017 г.

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи по групи са както следва:

(хил. лв.)	2018	2017
Съоръжения и други	23 099	23 682
Всичко дълготрайни материални активи	23 099	36 069

Дългосрочни инвестиции	12 103	13 387
Дългосрочни финансови активи	12 103	13 387
Общо дълготрайни активи	**35 202**	**36 069**

Показатели за финансово-счетоводен анализ	**2018**	**2017**
Рентабилност на приходите (Финансов резултат / Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	0,156	-0,495
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат / Собствен капитал)	0,005	-0,013
Ефективност на приходите (Разходи за дейността / Приходи от дейността)	0,844	1,494
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения)	1992	956
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	1992	956
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства / Текущи задължения)	7	1

Дружеството приключва отчетната година с положителен финансов резултат.

Ръководството декларира:

- Всички фактури и други документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет;
- Дружеството се е съобразявало с всички аспекти на договорите, които е сключило и незачитането и несъобразяването с правната уредба би се отразило съществено върху финансовия отчет;
- Отразени са всички потенциални загуби от задължения свързани с продажби и покупки;
- Дружеството притежава задоволителни права върху всички свои активи и не са налице искове, а ако съществуват такива, същите са отразени в доклада за дейността и оповестени;
- В полза на „Сибанк" ЕАД са учредени следните особени залози:
  - Залог върху акции, съгласно временно удостоверение №1/15.12.2016;
  - Залог върху бъдещи вземания за ДДС;
  - Залог върху текущи банкови сметки;
  - Залог върху транспортни средства (голф бъгита).
- Всички реални и потенциални задължения са оповестени в приложението към годишния финансов отчет и гаранциите дадени на трети лица;
- Събития, след датата на приключване на финансовия отчет, които изискват преизчисляване и задължително оповестяване, не са настъпили, а ако са настъпили такива, същите са оповестени и преизчислени;

- Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, играещи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на финансовия отчет.

1.2 Оперативен и технически доклад

За 2019 г. се очаква печалба от основната дейност.

През 2018 г. дружеството не е осъществило проекти.

Мисия:
Основната цел, която си поставя „ТК Асетс" ЕАД е максимално ефективно управление на притежаваните от дружеството активи на територията на Голф Комплекс „Трейшън Клифс"

Стратегии:
Стратегия за пазарно развитие: Осигуряване на доходност от притежаваните активи чрез собствено управление или отдаване под наем.

2. Събития след датата, към която е съставен Годишният финансов отчет

Годишният финансов отчет на „ТК Асетс" ЕАД е изготвен към 31 декември 2018 година.

Годишният финансов отчет е изготвен на 31.12.2018 година.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на счетоводния баланс, които да променят финансовите отчети към 31 декември 2018 г.

3. Основни рискове, пред които дружеството е изправено

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен и лихвен риск. Въпреки това Дружеството не използва финансови инструменти за намаляването на финансовите рискове.

Валутен риск

Дружеството не осъществява сделки в чуждестранна валута в евро и щатски долари, поради което не е изложено на валутен риск.

Кредитен риск

Максималният кредитен риск, свързан с финансови активи, е до размера на преносната им стойност, отразена в счетоводния баланс на Дружеството. В тази връзка той е отразен само в случаите, в които максималният размер на потенциалната загуба значително се различава от преносната стойност, отразена в счетоводния баланс.

Търговските и другите вземания на Дружеството се управляват активно от ръководството, така че да се избегне концентрацията на кредитен риск.

Лихвен риск

Финансовите инструменти, които потенциално излагат Дружеството на лихвен риск, са предимно предоставени и получени заеми. Дружеството е потенциално изложено на риск на паричния поток и на справедливата стойност, в случай, че лихвените нива се изменят значително спрямо нивата от момента на договарянето.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Дружеството не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания.

5. Вероятно бъдещо развитие на дружеството

Вероятното бъдещо развитие на Дружеството е свързано с разширяване на дейността чрез отдаване под наем на всички недвижими имоти.

6. Информация за използваните от предприятието финансови инструменти и хеджиране.

През отчетната година дружеството не е използвало финансови инструменти, различни от кредити и вземания възникнали в предприятието. Дружеството не използва специфични финансови инструменти, извън първоначално възникналите в предприятието, и не използва хеджиране.

7. Притежавани, придобити и прехвърлени собствени акции – информация съгласно чл. 187д от Търговския закон.

През 2018 г. дружеството няма притежавани, не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

8. Съвет на директорите – информация съгласно чл. 247 от Търговския закон

През 2018 г., членовете на Съвета на директорите не са придобивали, притежавали или прехвърляли акции и облигации на дружеството. Същите нямат и права да придобиват такива (второто изречение се включва ако е приложимо съгласно устава).

Членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

През годината, членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица не са сключвали с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

9. Клонова мрежа.

Дружеството няма клонова мрежа.

10. Годишен финансов отчет (пояснения)

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти, приложими в Република България.

Информацията, представена във финансовия отчет отговаря на следните изисквания:

- ✓ разбираемост
- ✓ уместност
- ✓ надеждност
- ✓ сравнимост

Съгласно изискванията на българското законодателство финансовият отчет е изготвен и представен в български лева, закръглени до хиляда.
Операциите в чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделките. Паричните позиции в чуждестранна валута се отчитат в лева по заключителния курс на БНБ на датата, към която е изготвен счетоводния баланс. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции са представени в отчета за приходите и разходите.

14.03.2019 година

Изпълнителен директор: .....
Милен Василев Бандаков

Изпълнителен директор: .....
Радостин Костадинов Иванов

ТК АСЕТС ЕАД
TC ASSETS EAD