

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

„ЕКИП - 98 ХОЛДИНГ“ АД

2018 г.

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата Екип-98 Холдинг, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 45 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 32, ал. 1, т. 2 и 4 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

Консолидираният доклад за дейността включва преглед на дейността на дружеството-майка и дъщерното дружество като дейност на едно предприятие. Приложена като самостоятелен документ към настоящия консолидиран доклад е декларация за корпоративно управление на „Екип-98 Холдинг“ АД на консолидирана база съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Групата „Екип-98 Холдинг“ АД включва дружество - майка и две дъщерни дружества: „Ексклузив Тауър“ ЕООД и „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

Дружество - майка Корпоративна информация

„ЕКИП-98 Холдинг АД е регистрирано в СГС по фирмено дело №12895 /1996 год. като акционерно дружество. Седалище и адрес на управление: гр. София 1142, район Средец, ул. „6-ти септември“ № 55

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Основната икономическа дейност на дружеството е управление на холдингови дружества.

През 2014 г. Общото събрание на акционерите е приело решение за прекратяване дейността и обявяването му в ликвидация. Общото събрание на акционерите на 10.06.2015 г. взема решение да се продължи дейността на Дружеството на основание чл. 274, ал.1 от Търговския закон. Обстоятелството е вписано в Търговски регистър на 23.06.2015 г. Към тази дата Дружеството изготвя „краен ликвидационен баланс“. От 2016 г. дружеството функционира като действащо предприятие.

Собственост и управление

Капиталът на „Екип-98 Холдинг“ АД към датата на изготвяне на годишния финансов отчет (ГФО) към 31.12.2018 г. е в размер на 180 006 (сто и осемдесет хиляди и шест) лева, състоящ се от 180 006 (сто и осемдесет хиляди и шест) поименни акции с номинал 1 (един) лев.

Списък на основните акционери, притежаващи акции:

	2018 г.		2017 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Адара АД, ЕИК:10204	55 944 акции	31.08%	55164 акции	30.65%
Други юридически лица	21 595 акции	12.00%	20270 акции	11.26%
Общо юридически лица	77 539 акции	43.08%	75434 акции	41. 91%
Физически лица	102 467 акции	56.92%	104572 акции	58.09%
Общо капитал	180006 акции	100%	180006 акции	100%

Акциите са регистрирани за търговия на “Българска фондова борса” АД.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева,

Десислава Драгомирова Янкова и

Георги Тодоров Тодоров

Дружеството се представлява от Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева.

В дружеството - майка функционира одитен комитет в състав Иван Петров Маслев, Мариана Николаева Василева и Десислава Драгомирова Янкова с мандат от три години.

Към 31 декември 2018 г. в Дружеството-майка има назначен един служител.

Дъщерни дружества

„Ексклузив Тауър“ ЕООД

На 13.10.2017г Екип-98 Холдинг АД придоби 588 100 дружествени дяла с номинална стойност 10 лева всеки един дял, представляващи 100% от капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, ЕИК: 202517265 със седалище и адрес на управление гр. София, р-н “Възраждане”, бул. “Тодор Александров” № 109-115, с капитал 5 881 хил. лв., разпределени в 588 100 дружествени дяла с номинална стойност 10 лв. всеки един дял за 9 900 хил. лв.

Във връзка с увеличение на капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира през месец юни 2018 г. 1 300 хил. лв. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър с акт № 20181114103315.

„Ексклузив Тауър“ ЕООД осъществява следната дейност: строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други

дейности, незабранени със закон. Дружеството се управлява и представлява от Десислава Драгомирова Янкова и Георги Тодоров Тодоров - заедно.
Към 31.12.2017г дружеството няма наети служители.

„Ритейл Парк Средец“ ЕАД

Съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 771 050 броя акции с номинална стойност 10.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 205047810, със седалище и адрес на управление в гр.София, ул. „История Славянобългарска“ № 21, с капитал 17 710 хил. лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас. Цена на сделката 21 514 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 23.05.2018 г. Предмета на дейност на дъщерното дружество е управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; външно и вътрешно търговска дейност, както и всички други дейности, незабранени от закона.

Акциите на Дружеството-майка от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД са заложени като обезпечение на банков заем на дружеството-майка.

Информация относно извършени промени в Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД през отчетната година

През 2018 г. не са извършвани промени в Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА ПРЕЗ 2018 г.

През 2018 г. дейността на Групата на „ЕКИП-98 Холдинг“ АД се осъществяваше в следните направления:

Укрепване работата на предприятията от Групата, инвестиции в дъщерни предприятия, покупко-продажба на финансови инструменти и др.

Към 31.12.2018 г. Групата реализира нетна печалба в размер на 2 717 хил. лв., Друг всеобхватен доход нетно от данъци 501 хил. лв. и Общ всеобхватен доход 3 218 хил. лв.

Имоти, машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Групата включват подобрения в магазините, оборудване за търговския парк и компютърни конфигурации. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Съоръжения и оборудване	Подобрения в магазините	Други	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	.	-	.	
Новопридобити активи	18	20	40	158	236
Трансфери	-	93	-	(93)	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	18	113	40	65	236
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	-	-	-	-
Начислена амортизация	(1)	(10)	(2)	-	(13)
Салдо към 31 декември 2018 г.	(1)	(10)	(2)	-	(13)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	17	103	38	65	223

Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот	2018 г. '000 лв.	2017 г. '000 лв.
Земя и сгради	23858	8742
Общо	23858	8742

Инвестиционните имоти на Групата включват земя и сгради, намиращи се на територията на гр. София и гр. Балчик.

През 2018 г. Групата е придобила инвестиционен имот на територията на гр. Балчик с покупна стойност 891 хил. лв.

През 2018 г. Групата е продала инвестиционен имот на територията на гр. София с продажна стойност 7432 хил. лв.

Реализирани са приходи от наеми от инвестиционни имоти в размер на 761 хил. лв.

Преки оперативни разходи в размер на 464 хил. лв. са отразени като разход в отчета за всеобхватния доход в Разходи за външни услуги.

Местни данъци и такси в размер на 36 хил. лв. са отразени в Други разходи.

Групата отчита земя и сгради като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност е определена на база доклад от лицензиран оценител.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

Вид	31.12.2	31.12.20
	'000 лв.	'000 лв.

Балансова стойност към 01 януари 2018 г.	8742	
Продадени активи	(8742)	
Придобити активи:		
Придобити при бизнескомбинация	22967	8600
чрез капитализирани последващи разходи		142
закупени	891	-
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	23858	8742

Бъдещите минимални наемни постъпления от са представени, както следва:

Минимални постъпления от наем

До 1	От 1 до 5	Над 5	Общо
'000 лв.	години '000 лв.	години '000 лв.	'000 лв.
1500	12 900	13 300	27 700

Положителна репутация

Положителната репутация е изчислена съгласно процедурата, представена в приложение 4.4 и приложение 4.5. Справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобитото дружество към датата на придобиване на контрола е в размер на 9 547 хил. лв., прехвърленото възнаграждение е в размер на 9 900 хил. лв., в резултат на което положителната репутация е в размер на 353 хил. лв. (2017: 353 хил. лв.)

Нетекущи финансови активи

Групата има непряко участие в „Ексклузив пропърти“ АД СИЦ 1 671 245 броя акции (2017:1 671 245), представляващи 17.68% (2017:17.68%).

Групата има непряко участие в „Ексклузив сървисиз“ АД в размер на 48.84% (2017:48,84%).

Групата притежава и непряко участие в „Ексклузив сървисиз“ АД, в размер на 4.62% през своето участие от 9,25% от капитала на „Ексклузив пропърти“ АД СИЦ(приложение 15.1).

Финансови активи, по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:

Акции в предприятия	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
„Ексклузив пропърти“ АД СИЦ - непряко участие	1671	-
„Ексклузив Сървисиз“ АД - непряко участие	10	-
Общо нетекущи финансови активи	1681	

Справедливата стойност на участието на Групата в собствения капитал на "Ексклузив пропърти" АДСИЦ е оценена по цените на акциите, които се търгуват на БФБ към 31.12.2018 г.

Акциите на Групата в собствения капитал на „Ексклузив Сървисиз“ АД са представени по себестойност, като ръководството счита, че себестойността е надеждна приблизителна оценка на справедливата стойност на капиталовите инструменти към датата на финансовия отчет.

Финансовите активи на разположение за продажба до 31.12.2017 г.

Акции в предприятия	% участие	Брой акции дялове	31.12.2018	% участие	Брой акции	31.12.2017
			BGN'000			BGN'000
„Ексклузив Сървисиз“ АД-непряко участие		-	-	48.8%		10
„Био агро къмпани“ АД		-	-	21.2%	4177	3799
ИПК „Родина“ АД	-	-	-	0,16%	10000	10
„Адавайзъри сървисис консултинг“ ЕООД		-	-	20.1%	4020	3015
Общо нетекущи финансови активи						6834

Групата притежава участие в дружество „Ексклузив Сървисиз“ АД. Финансовите активи се отчитат по цена на придобиване в размер на 10 хил. лв и са били класифицирани до 31.12.2017 г. като финансовите активи на разположение за продажба.

Некотиранни капиталови инструменти – 6834 хил. лв.

Финансовите активи на „Био агро къмпани“ АД и „Адавайзъри сървисис консултинг“ ЕООД са представени през 2018 г. като текущи финансови активи.

Финансовите инструменти от ИПК „Родина“ АД са обезценени.

Вземания по цесии

Предоставени заеми	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Дългосрочни вземания по договори за цесии	-	3949
Общо	-	3949

С договорите за цесии са придобити предоставени заеми, които са погасени през 2018 г.

Предоставени аванси и други търговски вземания

Предоставени аванси и други търговски вземания	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Предоставени аванси	17	13161
Други търговски вземания	453	233
Общо	470	13 394

Съществените позиции по други търговски вземания в размер на 453 хил. лв. са както следва:

Вземе в размер на 95 хил. лв. е съгласно договор за покупко-продажба на дялове.

Вземе в размер на 46 хил. лв. е съгласно договор за цесия

Вземе в размер на 178 хил. лв. - ДДС от покупка на недвижими имоти.

Вземания в размер на 28 хил. лв. са формирани след споразумения за прихващане по договори за цесии.

Вземания в размер на 106 хил. лв. са формирани по договори за наем.

Вземания по предоставени търговски заеми

Вземания по предоставени търговски заеми	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Предоставени заеми-главница, брутно преди очаквана кредитна загуба	9955	4756
Предоставени заеми-лихва, брутно преди очаквана кредитна загуба	319	17
Очаквана кредитна загуба	(310)	
Общо	9964	4773

Предоставени заеми преди очаквана кредитна загуба:

Наименование на заемополучателя	Договор/ Дата на сключване	Стойност към 31.12.2018	Лих.%	Падеж
Технохолдинг ЕООД	28.12.2018	939	5,00%	28.12.2019
Mamferay Holdings LTD	28.12.2018	255	5,00%	31.12.2019
Mamferay Holdings LTD	28.12.2018	250	5,00%	31.12.2019
Гама финанс ЕООД	31.12.2018	391	4.50%	3/31/2019
РС Трейд ЕООД	31.12.2018	4,340	4.50%	30.12.2019
Найт Сити Корп ЕООД	31.12.2018	439	5.00%	30.12.2019
България Ер АД	31.12.2018	407	5.00%	30.12.2019
Сънрайз клуб ЕООД	31.12.2018	390	5.00%	30.12.2019
Равда тур ЕООД	31.12.2018	145	5.00%	30.12.2019
Дженерал сток инвестмънт	31.12.2018	1,443	5.00%	30.12.2019

ЕООД				
Аск-77 ЕООД	01.12.2018	95	5.00%	31.03.2019
други		1180		

Вземания от цесии

Вземания от цесии	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Договори за цесии	170	2967
Договори за цесии - лихви	3	47
Очаквана кредитна загуба	(3)	-
Общо	170	3014

Изменения в размера на коректива на очаквани кредитни загуби на вземанията по договори за цесии	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01.01.2018 г.	607	-
Коректив за очаквана кредитна загуба	3	-
Възстановяване на загуба от обезценка	(297)	-
Общо	313	-

Вземания свързани лица-

Вземането е лихва по репо сделка в размер на 7 хил. лв. (2017:0)

Финансови активи

Общ размер на финансови активи – 18 271 хил. лв. (2017: 6 852 хил. лв.)

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Акции и дялове в предприятия	% участие	Брой акции дялове	31.12.2018	% участие	Брой акции дялове	31.12.2017
			BGN'000			BGN'000
„Инвестиционна компания Галата“ АД	2.64	1810000	3168	4.10%	2 811 065	4975
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ	9.25	874325	874	4.38 %	414 061	373
„Адвайзъри сървисис консултинг“ ООД	20.10	4020	3618			
„Велграф АМ“ АД-София	0.20	1400000	3192			
KARYES INVESTMENT PC Ltd	21.87	4812120	2353			
ДФ Капман фикс	8.77	79762,623	1037			
Други			520			

Общо			14762			5348
------	--	--	-------	--	--	------

Инвестициите в „Инвестиционна компания Галата“ АД и „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ до 31.12.2017 г. са отчитани като финансови активи, държани за търгуване.

Заложени по репо сделки - 7 395 хил. лв. (2017: 5 346 хил. лв.)

Борсови капиталови инструменти – 9 803 хил. лв.(2017: 5 348 хил. лв.)

Некотиранни капиталови инструменти - 4 959 хил. лв.

Справедливата стойност на акции в размер на 9 803 хил. лв. е определена на база борсови котировки към датата на финансовия отчет.

Справедливата стойност на инвестицията в капитала на „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД в размер на 3 618 хил. лв. е определена на база сключен предварителен договор за продажба.

Справедливата стойност на инвестиция в ДФ Капман фикс в размер на 1037 хил. лв. е определена на база цената на обратно изкупуване към датата на финансовия отчет.

Акции на стойност 304 хил. лв. са представени по себестойност, като ръководството счита, че себестойността е надеждна приблизителна оценка на справедливата стойност на капиталовите инструменти.

Печалбите и загубите от оценката по справедлива цена са признати в печалби и загуби.

Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Акции в предприятия	% участие	Брой акции дялове	31.12.2018	% участие	Брой акции дялове	31.12.2017
			BGN'000	е		BGN'000
„Био агро къмпани“ АД	17,72%	3504	3509	-	-	-
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ				17.68%	1 671 245	1504
Общо			3509			1504

Инвестициите в „Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ до 31.12.2017 г. са отчитани като финансови активи на разположение за продажба.

Заложени по репо сделки - 1 272 хил. лв. (2017: 0 хил. лв.)

Некотиранни капиталови инструменти - 3509 хил. лв.

Борсови капиталови инструменти 2018г - 0 хил. лв., (2017:1504 хил. лв.)

Справедливата стойност на инвестицията на Дружеството в капитала на „Био Агро Къмпани“ АД е определена на база доклад на лицензиран външен оценител. При изготвяне на оценката е приложен метода на чистата стойност на активите.

През отчетния период Дружеството е продало акции от капитала на „Био Агро Къмпани“ АД и е прекласифицирало от резерв в неразпределена печалба 588 хил. лв.

Парични средства

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в банки	90	24
Общо	90	24

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Други вземания

Други вземания	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Вземания от подотчетни лица	6	6
Гаранции	5	-
Общо	11	6

Разходи за бъдещи периоди

Разходи за бъдещи периоди	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Нефинансови разходи за бъдещи периоди	-	1
Финансови разходи за бъдещи периоди	-	4
Общо	-	5

Собствен капитал

Към 31.12.2018 г. собственият капитал е в размер на 6 726 хил. лв., който структурно се разпределя както следва:

▪ регистриран капитал	180
▪ резерви от посл. оценки на активи и пасиви	3294
▪ неразпределена печалба	801
▪ непокрита загуба от минали години	(266)
▪ текуща печалба	2717

Акционерен капитал

Акционерния капитал на групата е акционерния капитал на дружеството - майка и се състои от 180 006 бр. акции с номинал на стойност на акция 1 лев на акция.

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Акции напълно платени	180	180
- в началото на годината	180	180
- емитирани през годината	-	-
Акции напълно платени	180	180

Списък на основните акционери, притежаващи акции

	2018 г.		2017 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
✓ Адара АД, ЕИК:102046474	55 944 акции	31.08%	55 164 акции	30.65%
✓ Други юридически лица	21 595 акции	12.00%	20 270 акции	11.26%
Общо юридически лица	77 539 акции	43.08%	75 434 акции	41.91%
Физически лица	102 467 акции	56.92%	104 572 акции	58.09%
Общо капитал	180006 акции	100%	180006 акции	100%

Доход (загуба) на акция

Печалбата на акция към 31.12.2018 г. е изчислена на базата на нетната печалба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	2717	753
Среднопетеглен брой акции	180	180
Доход/загуба на акция	15.09	4.18

Преоценка на финансови активи през друг всеобхватен доход

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000

Преценка на финансови активи през друг всеобхватен доход	490	(922)
Общо	490	(922)

Другият всеобхватен доход може да бъде представен по следния начин:

От оценка по справедлива стойност на инвестицията на дружеството в капитала на „Био Агро Къмпани“ АД е признат друг всеобхватен доход в размер на 322 хил. лв.

Отсрочен данъчен пасив върху размера на другия всеобхватен доход – 32 хил. лв. Обратно проявление на отсрочен данъчен актив в размер на 60 хил. лв. е признат върху прекласифициран преоценъчен резерв на продадените капиталови инструменти, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход. Нетиран данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които не се прекласифицират в печалби или загуби – 28 хил. лв.

Загуба от продажба на капиталови инструменти по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, призната в преоценъчен резерв - 17 хил. лв.

От оценка по справедлива стойност на инвестицията на дъщерно дружество в капитала на „Ексклузив пропърти“ АДСИЦ е признат друг всеобхватен доход в размер на 168 хил. лв.

Неразпределена печалба от минали години

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Ефект от прилагането на МСФО 9, преди данъци	(547)	-
Неразпределена печалба от 2017 г.	789	
Прехвърляне на преценка в неразпределена печалба	588	
Други	(29)	
Общо	801	-

Задължение по облигационен заем

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Облигационен заем	10 000	10 000
Общо	10 000	10 000

На 10.02.2017 г. Дружеството - майка издава емисия облигация със следните параметри:

ISIN код BG2100002174.

Размер на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) лева

Валута на облигационния заем: BGN

Брой корпоративни облигации: 10 000 (десет хиляди) броя

Дата на издаване: 10 Февруари 2017 г.

Вид на корпоративните облигации: обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени

Срок: 7(седем) години

Лихва: 6%

Обезпечение: застраховка „Финансов риск“, валидна за срока на облигационния заем.

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

Цел на облигационния заем: създаване, управление и развитие на диверсифицирано инвестиционно портфолио чрез придобиване на дъщерни, асоциирани и миноритарни дялове участия в публични и непублични компании, придобиване на дългови ценни книжа, недвижими имоти, с цел повишаване стойността на инвестициите и последваща продажба.

Задължения по банков заем

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Банков заем	17 474	-
Общо	17 474	-

Банков кредит № 05000КР-АА-1094, от 02.04.2018 г. и Анекс №1 от 04.04.2018 г. към него

Дата на сключване: 02.04.2018 г.

Размер на кредита: 9 600 хил. евро (18 776 хил. лв.)

Предмет и цел на договора: закупуване на 1 771 050 броя акции, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

Срок на погасяване: 02.01.2029 г.

Остатък към 31.12.2018 г. – дългосрочна част – 17 474 хил. лв., краткосрочна част, главница 1 302 хил. лв. и лихва 279 хил. лв.

Размер на лихвата – лихвен процент определен като сбор от стойността/ индекса на 1 месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малка от 2.8%.

Обезпечение – залог върху акциите, придобити със средствата от заема.

Пасиви по отсрочени данъци

Временна разлика	31 декември 2017		Движение на отсрочените данъци за 2018				31 декември 2018	
	временна разлика	отсрочен данък	увеличение		намаление		временна разлика	отсрочен данък
			временна разлика	отсрочен данък	временна разлика	отсрочен данък		
Отсрочени данъчни активи								
Очаквана кредитна загуба МСФО 9			310	31			310	31
Отсрочени Активи			310	31			310	31

Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата/ загубата	725	72	892	89	368	37	1249	124
Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход	3757	376	322	32	605	60	3474	348
Отсрочени Пасиви:	4482	448	1214	121	973	97	4723	472
Отсрочени данъци (нето)	4482	448	904	90	973	97	4413	441

Текуща част от нетекущите заеми

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Облигационен заем – лихви	235	235
Банков заем – главница	1 302	-
Банков заем – лихва	44	-
Общо	1 581	235

Задължения по краткосрочни заеми

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Главница	2039	13041
лихва	10	222
Общо	2049	13263

Задълженията по получени заеми на дружеството - майка към 31.12.2018 г. се състоят от:

Банков кредит овърдрафт № 54500Рд-АА-0355, от 25.06.2018 г. и Анекс №1 от 19.12.2018 г. към него

Дата на сключване: 25.06.2018 г.

Размер на кредита: 2 000 хил. лв.

Предмет и цел на договора: оборотни средства

Срок на погасяване: 20.06.2029 г.

Остатък към 31.12.2018 г. – 1987 хил. лв., в т.ч. 2 хил. лв. лихва

Размер на лихвата – променлив БЛП+ надбавка

Обезпечение – застраховка финансов риск

Договор за паричен заем:

Дата на сключване : 06.12.2018г

Размер на заема: до 50 хил. лв.;

Размер на лихва - 6%;
Срок на погасяване: 06.12.2019 г.;
Остатък към 31.12.2018 г. - 8 хил. лв.
Предоставен без обезпечение.

Договор за паричен заем:

Дата на сключване : 07.09.2017г
Размер на заема: до 50 хил. лв.;
Размер на лихва - 6%;
Срок на погасяване: 06.12.2019 г.;
Остатък към 31.12.2018- 52 хил. лв., в т.ч. 6 хил. лв. лихва

Договор за паричен заем:

Дата на сключване: 23.10.2018 г.
Размер на заема: 500 хил. лв.;
Размер на лихва: 4.25%;
Срок на погасяване: 23.10.2019 г.;
Остатък към 31.12.2018 - 2 хил. лв., в т.ч. 2 хил. лв. лихва

Получени аванси и други търговски задължения

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Задължения по получени аванси	5448	1474
Задължения към доставчици	4468	14249
Ангажменти за обратно изкупуване	6835	4109
Общо	16751	19832

През 2018 г. Групата сключи предварителни договори за продажба:

- на дялове в размер на 3256 хил. лв.;
- на акции в размер на 2192 хил. лв.;

Задължения към доставчици в размер на 4468хил. лв. включват:

- задължения за покупка на капиталови инструменти в размер на 25 хил. лв.
- задължения по застраховка финансов риск в размер на 22 хил. лв.
- задължения към доставчици по договори за цесии в размер на 3095 хил. лв.
- задължения към доставчици за покупка на недвижими имоти в размер на 1069 хил. лв.
- други задължения към доставчици в размер на 257 хил. лв.

Ангажменти за обратно изкупуване:

Дружеството- майка е страна по репо сделки и е предоставило 3 290 970 бр. акции с отчетна стойност към 31.12.2018 г. 8 667 хил. лева, с ангажимент за обратно изкупуване при номинал на сделките 6 835 хил. лева, в т.ч. задължение за лихва - 150 хил. лв.

Лихвени нива на репо сделките от 6% до 7%.

Данъчни задължения

	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Корпоративен данък	68	40
Общо	68	40

Задължения към персонала

Задължения към персонала	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за възнаграждения	5	3
Общо	5	3

Задължения към осигурителни предприятия

Осигурителни задължения	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Осигурителни задължения	3	2
Общо	3	2

Приходи от услуги

	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от услуги	761	-

Приходи от услуги в размер на 761 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

Печалба/загуба от продажба на инвестиционен имот

Печалба/загуба от продажба на инвестиционен имот	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Приход от продажба на инвестиционен имот	7432	-
Балансова стойност на инвестиционен имот	(7453)	-
Загуба от продажба на инвестиционен имот	(21)	

Други приходи

31.12.2018 г. 31.12.2017г

`000 лв.

`000 лв.

Други приходи

39

-

Други приходи в размер на 39 хил. лв. са приходи от продажби на материални активи.

Положителни разлики от операции с финансови активи

Положителни разлики от операции с ФА	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
От продажба на акции	29	856
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	937	738
От продажби на вземания	1503	-
Възстановяване на загуба от обезценка	297	-
Общо	2766	1594

Отрицателни разлики от операции с финансови активи

Отрицателни разлики от операции с ФА	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
От продажба на акции	(45)	-
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	(125)	-
От продажба на вземания	(86)	(4)
От обезценка на вземания	(3)	(4)
Общо	(259)	(4)

Приход от бизнескомбинация

Приходи от бизнескомбинация	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
„Ритейл Парк Средец“ЕАД	1 423	-
Общо	1 423	-

Финансови приходи

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Лихви по предоставени заеми	306	124
По договори за цесии и други финансови инструменти	794	198
Общо	1100	322

Финансови разходи

Разходи за лихви	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Лихви по облигационен заем	600	535
Лихви по банкови кредити	438	-
Лихви по търговски заеми	576	231
Лихви по репо сделки	377	79
Лихви за забава	14	-
Комисионни	51	10
Банкови такси	29	1
Отрицателни курсови разлики	1	-
Общо	2086	856

Разходи за материали

Разходи за материали	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Материали	22	1
Общо	22	1

Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Разходи за облигационен заем	47	85
Такси и други	93	43
Текущи ремонти	464	-
Общо	604	128

Възнаграждението за независим финансов одит за индивидуалните финансови отчети на дружеството-майка и дъщерните дружества за 2018 г. е в размер на 16 хил. лв., за консолидирания финансов отчет на групата е в размер на 3 хил. лв. През годината задължителния одитор на дружеството-майка не е предоставял данъчни консултации

или други услуги несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл.30 от Закона за счетоводството.

Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Амортизации	13	-
Общо	13	-

Разходи за персонала

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Договор за управление и контрол	45	27
Трудови договори	23	18
Граждански договори	4	-
Общо	72	45

Разходи за осигуровки

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Договор за управление и контрол	14	11
Трудови договори	4	4
Общо	18	15

Други разходи

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Местни данъци и такси	154	2
Други	3	
Общо	157	2

Оповестяване на задължения от финансови дейности (без лихви)

	31.12.2017	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2018
			Придобивания	Промени от валутни курсове	

Дългосрочни заеми	10000	18776			28776
Краткосрочни заеми	12950	8143	(12 406)		8687
Общо пасиви от финансови дейности	22950	26919	(12 406)		37 463

Отчет за паричните потоци съставен по прекия метод.

Отчет за собствения капитал с отразени увеличения и намаления на собствения капитал в резултат на осъществената дейност.

Разходи за данъци върху дохода

Изравняването на приходите/разходите за данъци

Вид	31.12.2018 г. BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Печалба за периода преди данъци	2837	865
Данъчна ставка	10,00%	10,00%
Данък	(284)	(86)
Данъчен ефект от приходи, непризнати за данъчни цели	435	826
Данъчен ефект от разходи, непризнати за данъчни цели	99	4
Текущ разход за данък	(68)	(4)
Отсрочен данъчен приход/ разход, в резултат от		
Начисление и обратно проявление на данъчни временни разлики	(52)	(72)
Разходи за данъци – общо	(120)	(76)

Свързани лица

Сделки със свързани лица

Сделки свързани лица	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Био Агро Къмпани АД-договор за получена временна финансова помощ		12 136
Био Агро Къмпани АД-договор за заем		
Приходи в дъщерно дружество		
Договор за продажба на инвестиционен имот от Ексклузив Тауър ЕООД на Ексклузив Пропърти АДСИЦ	7 432	
Договор за обратно изкупуване	1 746	
Адара АД-договор за репо на ценни книжа с Ексклузив Тауър		

ЕООД	1 247	
Договор за цесия		
Адара АД-договор за цесия с Ексклузив Тауър ЕООД		

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал се състои от следните разходи:

Краткосрочни възнаграждения:	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN '000
Възнаграждения	45	27
Осигуровки	14	11
Общо краткосрочни възнаграждения	59	38

Разчети със свързани лица

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN '000
Ексклузив Пропърти АДСИЦ-аванс	-	1309
Ексклузив Пропърти АДСИЦ-паричен заем	-	60
Адара АД-лихва по репо сделка	7	-
Общо сделки свързани лица	7	1369

Категории финансови инструменти:

Финансовите активи на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснени е	2018	2017
		хил. лв.	хил. лв.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	8.1,14.2	5190	-
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	14.1	14 762	-
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Вземания по предоставени заеми	11	1287	-
Вземания по договори за цесия и лихви	12	8847	-
Вземания от свързани лица	13	7	-
Търговски и други вземания	10	464	-
		10 605	-
Пари и парични еквиваленти	15	90	-
		30 647	-

Финансови активи (до 31.12.2017 г.)	Пояснени	2018	2017
	е	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи на разположение за продажба	8,2,14,1	-	8338
Финансови активи, държани за търгуване	14,1	-	5 348
Кредити и вземания:			
Кредити	11	-	4773
Търговски и други вземания	10,16	-	239
Вземания по договори за цесии	12		3 014
Пари и парични еквиваленти	15	-	24
		-	21 736

Финансови пасиви	Пояснение	2018	2017
		хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи пасиви:			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	19,20	27 474	10 000
		27 474	10 000
Текущи пасиви:			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	22, 23	3 630	13 498
Търговски и други задължения	24,25,26,27	11 379	18 403
		15 009	31 901

Вижте приложение 4.7. за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в приложение 4.7.

Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата – вижте приложение 4.7. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от Ръководството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Групата, са описани по-долу.

1.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

1.1.1. Валутен риск

Основна част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Групата са деноминирани в евро. Към датата на приемане на финансовия отчет България има фиксиран курс към еврото – 1 евро към 1.95583 лв. в условия на Валутен борд. Това намалява в значителна степен валутния риск. Такъв риск би възникнал при промяна на нормативно определения курс, за което Групата не разполага с информация.

1.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова заемите са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2018 г. всички финансови активи и пасиви на дружеството са с фиксирани лихвени проценти и отклоненията не са оказали съществено влияние върху дейността на дружеството.

1.1.3. Други ценови рискове

Групата е изложено и на други ценови рискове във връзка с участието му в капитала на други дружества (вж. Приложение 9,15). Чувствителността на Групата към ценови риск във връзка с участието му в дружествата не би могла да бъде надеждно определена поради непредвидими обстоятелства, които биха могли да настъпят в бъдещето.

1.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, инвестиции в акции и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	5 190	-
Финансови активи на разположение за продажба	-	8 338
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	14 762	5 348
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Вземания по предоставени заеми	9964	4773
Вземания по договори за цесии и лихви	170	3014

Вземания от свързани лица	7	-
Търговски и други вземания	464	239
Парични средства	90	24
Балансова стойност	30 647	21 736

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на вземанията Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един контрагентите или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Финансови активи по амортизирана стойност				
Търговски вземания	464	-	-	-
Вземания по предоставени заеми, бруто		10274		
Очаквани кредитни загуби		(310)		
Вземания по договори за цесии	173	-	-	-
Очаквани кредитни загуби	(3)	-	-	-
	170	9964	-	-

1.3. Анализ на ликвидния риск

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на финансови активи.

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.
Заеми	2 142	1488	19 335
Търговски и други задължения	76	11 303	
Общо	2 218	12 791	19 335

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.
Заеми	302	391	9 827
Търговски и други задължения	290	18 358	
Общо	592	18 749	9 827

Оценяване по справедлива стойност

Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;

- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2018 г.	Поясне ние	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи					
Борсово търгувани ценни книжа	а)	11 474	-	-	11 474
Неборсово Търгувани ценни книжа	б)		-	7 441	7 441
Дялове	в)	-	1 037	-	1 037
Общо активи		<u>11 474</u>	<u>1 037</u>	<u>7441</u>	<u>19 952</u>

31 декември 2017 г.	Поясне ние	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи					
Борсово търгувани ценни книжа	а)	6 852	-	-	6 852
Неборсово търгувани ценни книжа	б)	-	-	6 834	6834
Общо активи		<u>6 852</u>	<u>-</u>	<u>6 834</u>	<u>13 686</u>

През отчетните периоди не е имало значими трансфери между нива 1 и 2.

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

а) борсово търгувани ценни книжа и облигации

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на Българска фондова борса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени - продава към отчетната дата.

б) неборсово търгувани ценни книжа

Справедливите стойности на неборсово търгуваните капиталови инструменти са определени на база на оценки, изготвени от независими оценители, предварителен договор за продажба на ценни книжа.

в) дялове

Справедливата стойност на инвестициите на Групата в дяловете е оценена по справедлива стойност, определена на базата на тяхната публикувана цена за обратно изкупуване. Печалбите и загубите са включени в отчета за печалбата или загубата на ред „Финансови приходи“ и ред „Финансови разходи“.

Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2018 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:				
- земя и сгради	-	-	23 858	23 858

31 декември 2017 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:				
- земя и сгради	-	-	8 742	8 742

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Земя и сгради (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност се базира на методологията за извеждане на пазарна стойност на недвижими имоти. Отчитайки всички факти по състоянието на оценяваните имоти, тяхното местоположение, както и общата макро - икономическа обстановка в страната, оценителят е предложил крайната пазарна стойност на инвестиционния имот. Инвестиционният имот е оценен през м. март 2018г. Ръководството е преценило, че справедливата стойност към 31.12.2018 г. не се различава съществено от справедливата стойност към датата на придобиване.

Инвестиционен имот със справедлива стойност 891 хил. лв., придобит през м. декември 2018 г. не е преоценяван към отчетната дата. Ръководството счита, че покупната стойност отразява справедливата стойност към датата на отчета.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

**Инвестиционни
имоти
земи и сгради
хил. лв.**

Салдо към 1 януари 2018 г.	8 742
Придобити при бизнес комбинации	22 967
Покупки	891
Продажби	(8742)
Салдо към 31 декември 2018 г.	23 858

**Инвестиционни
имоти
Земи и сгради
хил. лв.**

Салдо към 1 януари 2017 г.	-
Придобиване при бизнескомбинация	8600
Капитализирани последващи разходи	142
Салдо към 31 декември 2017 г.	8 742

Политика за управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на дружеството.

Ръководството на Групата определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности. Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи, в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

Съотношението дълг/ капитал е представено по-долу:

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Дълг (общо заеми и задължения)	48 372	43 823
Парични средства	(90)	(24)
Нетен дълг	48 282	43 799

Собствен капитал	6 726	4 120
Съотношение дълг - капитал	7.18	10.63

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ НА ГРУПАТА

1. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

При показателите за ликвидност тенденцията във времето дава най-ценната информация.

Коефициент на обща ликвидност

Коефициентът на обща ликвидност представя съотношението между текущите активи и текущите пасиви (задължения).

Коефициент на незабавна ликвидност

Коефициентът на незабавна ликвидност изразява съотношението между краткосрочните вземания и паричните средства и текущите пасиви на Групата.

Коефициент на бърза ликвидност

Коефициентът на бърза ликвидност представя съотношението между текущите активи минус материалните запаси към текущите пасиви.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на Групата да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

№	ПОКАЗАТЕЛИ	2018	2017
1	Коефициент на обща ликвидност	1.42	0.84
2	Коефициент на незабавна ликвидност	0.52	0.84
3	Коефициент на бърза ликвидност	1.42	0.84
4	Коефициент на абсолютна ликвидност	-	-

2. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

ПОКАЗАТЕЛИ НА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ

Чрез показателите на финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задлъжнялост са своеобразна гаранция, както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от дружеството с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въввлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж. Ползата от използването на финансовия ливъридж се явява тогава, когато дружеството печели от влягането на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) по тяхното привличане. Когато дадено дружество постига по-висока доходност от използването на привлечени средства в капиталовата си структура, отколкото са разходите по тях, ливъриджът е оправдан и би следвало да се разглежда в положителен аспект (с уговорката нивото на ливъридж да не дава драстично негативно отражение на други финансови показатели на компанията).

Коефициент на финансова автономност

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството.

Към 31.12.2017 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 0.09.

Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 0.14.

Коефициентът на задлъжнялост

Коефициентът на задлъжнялост изразява съотношението между дълга и собствения капитал в Групата.

Към 31.12.2017 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 10.63.

Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 7.19.

Съотношение дълг към обща сума на активите

Съотношението Дълг/Активи показва каква част от активите се финансира чрез дълг.

През 2017 г. стойността на съотношението Дълг/ Активи е 0.91.

През 2018 г. стойността на съотношението Дълг/ Активи е 0.88.

3. ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Рентабилност на Собствения капитал

Рентабилността на собствения капитал се изчислява като нетния финансов резултат на Групата се изразява като процент от собствения капитал. Това

съотношение измерва абсолютната възвращаемост за акционерите по отношение на техните абсолютни инвестиции.

Към 31.12.2017 г. стойността на коефициента за рентабилност на собствения капитал на „Екип-98 Холдинг“ АД е 19.14%. През 2017 г. Групата регистрира нетна печалба на стойност 789 хил. лв.

Към 31.12.2018 г. стойността на коефициента за рентабилност на собствения капитал на „Екип-98 Холдинг“ АД е 40.40 %. През 2018 г. Групата регистрира нетна печалба на стойност 2 717 хил. лв.

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

Дейността на Групата няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда. Към 31.12.2018 г. Дружеството-майка има назначени на трудов договор следните служители:

1. Директор за връзки с инвеститорите
2. Главен счетоводител

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА

Групата е изложено на общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове. Някои от рисковете, пред които е изправена Групата, могат да бъдат ограничени, и техните последици да бъдат смекчени, докато други са извън контрола и възможността на Групата за тяхното регулиране. Общият план на ръководството на Групата за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Групата.

Всички рискове са подробно описани по-горе в Доклада.

V. ВСИЧКИВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

След датата на баланса няма значителни събития, които изискват корекции.

С Решение № 30-Е от 04.01.2019 г. Комисията за Финансов Надзор потвърждава проспекта за първично публично предлагане на емисия с ISIN код BG1100007985 в размер на 600 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност от 15 лв. или обща сума в размер на 9 000 хил. лв.

На 25.04.2019 г. дружеството-майка оповести успешно приключване на подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Екип-98 Холдинг“ АД.

Резултатите от публичното предлагане са, както следва:

- ✓ Дата на приключване на публичното предлагане – 25.04.2019 г.
- ✓ Общ брой записани акции – 599 998 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас всяка;
- ✓ Сума, получена срещу записаните акции – 8 999 970.00 лева;
- ✓ Размер на всички разходи по публичното предлагане - 18 125.00 лева.

Дружеството-майка придобива поземлен имот с кадастрален идентификатор 10135.2563.533, находящ се в гр. Варна.

VI. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА

Групата ще продължи да следва своята политика за развитие по подпомагане на предприятията, в които има участие. Ще се предприемат действия за придобиване на инвестиции, управлението им и последваща продажба.

VII. ДЕЙСТВИЯТА В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2018 г. Групата не е извършвала дейности в областта на научните изследвания и разработки.

VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2018 г. Дружеството-майка не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват.

Дружеството майка не притежава собствени акции.

IX. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите

За 2018 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка са начислени общо в размер на 35 007 лева брутни възнаграждения.

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД, както и на дъщерните дружества не притежават акции от капитала на дружеството.

3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството-майка могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На основание разпоредбата на чл. 16, ал. 1 и 3 от ЗСПЗФИ, членовете на СД на дружеството-майка, други лица, които изпълняват ръководни функции в емитента и лицата, тясно свързани с тях, уведомяват писмено КФН за сключените за тяхна сметка сделки с акции, издадени от „Екип-98 Холдинг“ АД в срок 5 работни дни от сключването на сделката. Задължението за уведомяване не се прилага, когато общата сума на сделките, сключени от лице, което изпълнява ръководни функции в емитента и в лицата, тясно свързани с него, не превишава 5000 лв. в рамките на една календарна година.

4. Участието на членовете на съвета в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;

Към 31.12.2018 г. членовете на Съвета на директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД имат следните участия:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации и участие като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето да упражнява контрол

Тереза Йорданова Алексијева-Геориева	Няма участия	Няма участия	Няма участия
Георги Тодоров Тодоров	Управител на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	Няма участия	„Ексклузив Тауър“ ЕООД
Даниела Драгомирова Янкова	Управител на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	Няма участия	„Ексклузив Тауър“ ЕООД

5. Сключени през 2018 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2018 г. не са сключвани договори с дружеството-майка от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството-майка или съществено се отклоняват от пазарните условия.

6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

Придобиване, управление и търговия с финансови инструменти.

X. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ГРУПАТА

Дружеството-майка, както и дъщерното дружество нямат регистрирани клонове в страната и чужбина.

XI. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Групата инвестира във финансови инструменти – акции и дялове от капитала на други дружества, както и придобиване и продажба на вземания по договори за цесия. Фирмената политика предвижда придобиване, управление и продажба на участието си в други дружества с цел печалба.

XII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI A ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Положителни разлики от операции с финансови активи

Положителни разлики от операции с ФА	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
От продажба на акции	29	856
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	937	738
От продажби на вземания	1503	-
Възстановяване на загуба от обезценка	297	
Общо	2766	1594

Финансови приходи

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Лихви по предоставени заеми	306	124
По договори за цесии и други финансови инструменти	794	198
Общо	1100	322

Финансови разходи

Разходи за лихви	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Лихви по облигационен заем	600	535
Лихви по банкови кредити	438	-
Лихви по търговски заеми	576	231
Лихви по репо сделки	377	79
Лихви за забава	14	-
Комисионни	51	10
Банкови такси	29	1
Отрицателни курсови разлики	1	-
Общо	2086	856

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от

разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с дружеството

Приходите от дейността на дружеството е разпределена както следва:

Приходи от услуги – 761 хил. лв.

От продажба на финансови инструменти – 29 хил. лв.

От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата – 937 хил. лв.

Лихви по предоставени заеми – 306 хил. лв.

Лихви по договори за цесии – 794 хил. лв.

Приходи от продажни на вземания – 1 503 хил. лв.

Приход от бизнес комбинация – 1 423 хил. лв.

На този етап дейността на дружеството се осъществява изцяло на вътрешния пазар на Република България. Намерението на ръководството е определящият дял от сделките да се реализира на пазара на финансови инструменти.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството-майка

Съгласно договор за цесия от 31.03.2018 г. дружеството реализира приход в размер на 428 хил. лв.

Съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 771 050 броя акции с номинална стойност 10.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

4. Информация относно сделките, сключени в Групата между свързани лица, през отчетния период

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дружества, в които има значително влияние и ключов управленски персонал.

„Био Агро Къмпани“ АД не е свързано лице с Групата, считано от 22.12.2017 г. Управителния орган на „Екип-98 Холдинг“ АД е приел решение, че Групата няма значително влияние в управлението на „Био Агро Къмпани“ АД, пред вид абсолютния размер на дяловото участие на Групата и относителния размер на дяловото участие на останалите акционери. Няма представителство в управителния орган и не участва в процеса на вземане на решения.

Сделките до тази дата са посочени като сделки със свързани лица.

„Ексклузив Тауър“ ЕООД е придобито на 13.10.2017 г.

Ако не е изрично упоменато, трансакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

5. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или неговите дъщерни дружества са страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Сделки свързани лица

Сделки свързани лица	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Био Агро Къмпани АД-договор за получена временна финансова помощ		12
Био Агро Къмпани АД-договор за заем		136
Приходи в дъщерно дружество		
Договор за продажба на инвестиционен имот от Ексклузив Тауър ЕООД на Ексклузив Пропърти АДСИЦ	7 432	
Договор за обратно изкупуване		
Адара АД-договор за репо на ценни книжа с Ексклузив Тауър ЕООД	1 746	
Договор за цесия	1 247	
Адара АД-договор за цесия с Ексклузив Тауър ЕООД		

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството-майка включва Съвет на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал се състои от следните разходи:

Краткосрочни възнаграждения:	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN '000
Възнаграждения	45	27
Осигуровки	14	11
Общо краткосрочни възнаграждения	59	38

Разчети със свързани лица

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN '000
Ексклузив Пропърти АДСИЦ-аванс	-	1309

Ексклузив Пропърти АДСИЦ-паричен заем	-	60
Адара АД-лихва по репо сделка	7	-
Общо сделки свързани лица	7	1369

6. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му

През 2018 г. не са били налице събития или показатели с необичаен за дружеството характер.

7. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2018 г.

През 2018 г. Групата не е сключвала сделки, водени извънбалансово.

8. Информация за дялови участия на Групата, за основните му инвестиции в страната и в чужбина

Подробна информация относно инвестициите на Групата в страната се съдържат в т.1.

9. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем

Задълженията по получени заеми на дружеството - майка към 31.12.2018 г. се състоят от:

Банков кредит овърдрафт № 54500Рд-АА-0355, от 25.06.2018 г. и Анекс №1 от 19.12.2018 г. към него

Дата на сключване: 25.06.2018 г.

Размер на кредита: 2 000 хил. лв.

Предмет и цел на договора: оборотни средства

Срок на погасяване: 20.06.2029 г.

Остатък към 31.12.2018 г. – 1987 хил. лв., в т.ч. 2 хил. лв. лихва

Размер на лихвата – променлив БЛП+ надбавка

Обезпечение – застраховка финансов риск

Договор за паричен заем:

Дата на сключване : 06.12.2018г

Размер на заема: до 50 хил. лв.;

Размер на лихва - 6%;

Срок на погасяване: 06.12.2019 г.;

Остатък към 31.12.2018 г. - 8 хил. лв.

Предоставен без обезпечение.

Договор за паричен заем:

Дата на сключване : 07.09.2017г

Размер на заема: до 50 хил. лв.;

Размер на лихва - 6%;

Срок на погасяване: 06.12.2019 г.;

Остатък към 31.12.2018- 52 хил. лв., в т.ч. 6 хил. лв. лихва

През месец май 2018 г. „Ритейл Парк Средец“ ЕАД сключи револвиращ заем в размер на до 200 хил. лв., лихва 4,5% и срок на погасяване 1 година. Към 31.12.2018 г. заемът е погасен.

През м. 10.2018 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД сключи договор за заем на стойност 500 хил. лв., лихва – 4.25 %, срок – 1 г.; остатък към 31.12.2018 – 2 хил. лв.

9. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем

Предоставени заеми от Дъщерно дружество:

Наименование на заемополучателя	Договор/ Дата на сключване	Стойност към 31.12.2018	Лих.%	Падеж
Технохолдинг ЕООД	28.12.2018	939	5,00%	28.12.2019
Mamferay Holdings LTD	28.12.2018	255	5,00%	31.12.2019
Mamferay Holdings LTD	28.12.2018	250	5,00%	31.12.2019
Гама финанс ЕООД	31.12.2018	391	4.50%	3/31/2019
РС Трейд ЕООД	31.12.2018	4,340	4.50%	30.12.2019
Найт Сити Корп ЕООД	31.12.2018	439	5.00%	30.12.2019
България Ер АД	31.12.2018	407	5.00%	30.12.2019
Сънрайз клуб ЕООД	31.12.2018	390	5.00%	30.12.2019
Равда тур ЕООД	31.12.2018	145	5.00%	30.12.2019
Дженерал сток инвестмънт ЕООД	31.12.2018	1,443	5.00%	30.12.2019
Аск-77 ЕООД	01.12.2018	95	5.00%	31.03.2019
други		1177		

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През 2018 г. дружеството-майка е стартирало подготовка на проспект за първично публично предлагане на акции с цел увеличени на капитала на дружеството. Подробна информация е предоставена по-горе в Доклада в т. V.

ВСИЧКИВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Ръководството на дружеството-майка не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за отчетния период – 2018 г., респективно не е коригирал такива прогнози.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Групата обслужва задълженията си и няма евентуални заплахи да не ги изпълнява.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 771 050 броя акции с номинална стойност 10.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 205047810, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „История Славянобългарска“ № 21, с капитал 17 710 хил. лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас. Цена на сделката 21 514 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 23.05.2018 г. Предмета на дейност на дъщерното дружество е управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; външно и вътрешно търговска дейност, както и всички други дейности, незабранени от закона.

Акциите на Дружеството-майка от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД са заложили като обезпечение на банков заем на дружеството-майка.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление

Няма промени в принципите на управление.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството-майка по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Групата функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност и роля по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването на избрани области, извършвано в този контекст като отговорност на висшия мениджмънт се съобразява с приоритетите на компанията. Оценяването също е съразмерно с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите комуникира с одитния комитет относно основните характеристики и особености на системата за вътрешен контрол и управление на риска и относно ключови въпроси.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, отговорно за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Групата

Процесът на оценка на риска от страна на корпоративното ръководство представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Съветът на дружеството идентифицира следните видове риск, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макро средата, в която Групата функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Групата и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Групата за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Групата.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която Групата осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на Групата е представено в раздел IV. Основни рискове, пред които е изправена Групата от годишния доклад за дейността.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;

- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията;
- и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на Групата на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на разработени съвместно с регистрирания одитор правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес на оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Корпоративното ръководство извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2018 г.

През 2018 г. няма промяна в управителните и надзорни органи на „Екип-98 Холдинг“ АД и „Ексклузив Тауър“ ЕООД.

Във връзка с придобиване на ново дъщерно дружество през годината – „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, оповестяваме управленския състав:

Съвет на Директорите:

- Мира Грозданова Карабиберова – член на СД и Изпълнителен директор;
- Васил Петров Джерахов – член на СД;
- Боряна Маринова Николова – член на СД.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за

отчетната финансова година, изплатените от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен етап
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

Членовете на Съвета на директорите получават възнаграждения в размер на 750 лв. месечно. За 2018 г. членове на СД са получили възнаграждения от „Екип-98 Холдинг“ АД както следва:

Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева-член на СД и изпълнителен директор – 16 800 лв.;

Десислава Драгомирова Янкова – Председател на СД – 9 000 лв.

Георги Тодоров Тодоров – член на СД – 8 207 лв.;

Тези възнаграждения са включени в разходите за 2018 г. на „Екип-98 Холдинг“ АД.

Възнаграждения от „Ексклузив Тауър“ ЕООД като Управители:

Георги Тодоров Тодоров – 5 735.78 лв. бруто.

Десислава Драгомирова Янкова – 5 735.78 лв. бруто.

18. Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристи и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху, които са учредените, цена на упражняване на опциите, покупка цена, ако има такава, и срок на опциите

Към 31.12.2018 г. членовете на СД „Екип-98 Холдинг“ АД не притежават акции от капитала на дружеството-майка.

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери

На Групата не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Групата в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите – Десислава Анжелова Стоилова,
Адрес: гр. София, бул. „6-ти септември“ № 55, тел. 0888 900 945.

XIII.ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА


Няма промени в цената на акциите за отчетния период.

XIV.ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ГРУПАТА

Групата преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружествата и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление към консолидирания финансов отчет на “Екип-98 Холдинг” АД съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК е представена като отделен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

25.04.2019 г.



Тереза Алексиева-Горлиева
Изпълнителен директор