

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

**към Междинния Финансов Отчет на
„Екип-98 Холдинг“ АД
към 31.03.2019 г.**

ПРИЛОЖЕНИЕ

**КЪМ МЕЖДИНЕН СЪКРАТЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31.03.2019 г.**

1. Учредяване и регистрация

„Екип-98 Холдинг“ АД е регистрирано в СГС по фирмено дело № 12895 /1996 год. като акционерно дружество. До 10.06.2015 г. Дружеството е с двустепенна система на управление. На 10.06.2015 г. ОСА взе решение да се промени начина на управление на Дружеството от двустепенна на едностепенна система на управление. Решението е вписано в Търговския регистър на 16.07.2015 г.

Предметът на дейност на „Екип-98 Холдинг“ АД е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване управление и продажба на облигации, придобиване, оценка, оценка и продажба на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

2.Счетоводна политика

2.1. Общи положения

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Към 31.03.2019 г. е изготвен МФО съгласно МСС. Настоящият междинен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие. Всички данни за 2019 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева ('000), включително сравнителната информация за 2018 г., освен ако не е посочено друго.

2.2.Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.2.1. Финансовите активи на Дружеството са класифицирани както следва:

- финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход,
- финансови активи по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата

2.2.2. Паричните средства в лв са оценени по номиналната им стойност.

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните

еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и в каса.

2.2.3. Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация.

Към 31.03.2019 г. внесенят напълно основен капитал е 180 006 лв. и е разпределен в 180 006 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лв. Основният акционер в дружеството е „АДАРА“ АД – 55 944 бр. акции или 31,08% от капитала.

2.3 Признаване на приходите и разходите

Разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания.

2.4 Данъчно облагане

Съгласно българското законодателство, „Екип-98 Холдинг“ АД не дължи корпоративен данък за приходите си от дялови участия.

3. Дългосрочни инвестиции

Дружеството има следните дългосрочни инвестиции:

3.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на предприятие	31.03.2019 г. '000 лв.	31.12.2018 г. '000 лв.
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	11200	11200
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	21514	21514
Общо	32714	32714

Съгласно договор от 13.10.2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 588 100 броя дружествени дяла с номинална стойност 10 лева всеки дял, представляващи 100% от капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 202517265, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Тодор Александров“, № 109-115, с капитал 5 881 хил. лв., разпределен в 588 100 броя дружествени дяла. Цена на сделката 9 900 хил. лв. Предметът на дейност на дъщерното дружество е строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени от закона.

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.

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. Инвестициите в дъщерни предприятия са представени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по себестойност.

3.2. Дълготрайни материални активи

	31.03.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Недвижим имот–земя	636	-

4.Търговски и други вземания-дружеството има следните вземания:

	31.03.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Други търговски вземания	79	34
Вземания по договори за цесии	173	170

През четвъртото тримесечие на 2018 г. дружеството инвестира средства за закупуване на цесии в резултат на което възникна вземане в размер на 173 хил. лв.

5. Финансови активи

5.1. Финансови активи по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата

	31.03.2019	31.12.2018
Адвайзъри сървисис Консултинг ООД	3618	3618
KARYES INVESTMENT PC Ltd	3455	2353
Дф Капман фикс	1037	1037
Ексклузив Пропърти АДСИЦ	804	874
ЗД Съгласие АД	305	305
ИК Галата АД	1136	3168

Тексим Банк АД	20	182
Велграф АМ АД-София	3192	3192
СИИ Имоти АДСИЦ	14	33
Други	27	-
	-----	-----
	13 608	14 762

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 31.03.2019 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 13 608 хил. лв., като част от тях в размер на 4 708 хил. лв. са обезпечение по репо сделки. Преоценката на тези акции към 31.03.2019 г. е отразена във финансовия резултат.

5.2. Финансови активи по справедлива стойност, отчитани през друг всеобхватен доход

Име на предприятието	31.03.2019	участие	31.12.2018	участие
	`000 лв.	%	`000 лв.	%
БИО АГРО КЪМПАНИ АД	3509	17.72	3509	17.72
	-----		-----	
	3509		3509	

Горепосочените финансовите активи на „Екип-98 Холдинг“ АД са класифицирани в категорията финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход. Към 31.12.2018 г. определянето на справедливата цена на финансовите инструменти от капитала на „Био Агро Къмпани“ АД е извършено от лицензиран външен оценител. При изготвяне на оценката екипът е приложил подходите и методите на чистата стойност на активите и е определил пазарна оценка на инвестицията на „Екип-98 Холдинг“ АД в капитала на дружеството на 3 509 хил. лв. Част от тях в размер на 2423 хил. лв. са обезпечение по репо сделки.

6. Парични средства

	31.03.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Парични средства в лева	7	23

7. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите

	31.12.2019 `000 лв.	31.12.2018 `000 лв.
Резерв от преоценка на ФИ	3126	3126

8. Неразпределена печалба:

	31.03.2019 `000 лв.	31.12.2018 `000 лв.
Неразпределена печалба от 2017 г.	453	453
Неразпределена печалба от 2018 г.	1538	588
	-----	-----
	1991	1041

През първото тримесечие на 2019 г. няма продажби на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход.

9. Нетекущи пасиви:

	31.03.2019 `000 лв.	31.12.2018 `000 лв.
Задължения по Облигационен заем	10 000	10 000

През месец февруари 2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД издава емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации при условията на непублично /частно/ предлагане. Общата номинална стойност на облигационния заем е в размер на 10 000 хил. лв., брой облигации - 10 000 бр., срок на облигационния заем - 7 години, лихва по облигационния заем - 6%. 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.

	31.03.2019 `000 лв.	31.12.2018 `000 лв.
Задължения по Получени търговски заеми	17 474	17 474

През месец април 2018 г. дружеството сключи договор за банков кредит на стойност

9 600 хил. евро, лихвен процент определен като сбор от стойността/индекса на 1 месечен EURIBOR плюс фиксирана надбавка, срок на заема - до 02.01.2029 г. Цел на заема е за закупуване на 1 771 050 броя акции, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

	31.03.2019 `000 лв.	31.12.2018 `000 лв.
Пасиви по отсрочени данъци	472	472

Отсрочените данъчни пасиви са признати във връзка с оценката по справедлива стойност на финансовите активи.

10. Текущи пасиви – дружеството има следните текущи задължения:

	31.03.2019 `000 лв.	31.12.2018 `000 лв.
Текуща част от нетекущите задължения в т.ч.:		
-лихви по облигационен заем	1511	1581
-текуща част по дългоср. банкови заеми	381	235
Задължения по получени търг.заеми	1130	1346
Задължения към свързани предприятия	2100	1995
/"Ексклузив Тауър" ЕООД/	3643	3647
Получени аванси	3980	3980
Други търговски задължения	5736	6882
Данъчни задължения	68	68
Задължения към персонала	4	4
Задължения към осигурителни организации	3	3

Задълженията по получени търговски заеми се състоят от:

- банков кредит – овърдрафт на стойност – 2 000 хил. лв., лихва - БЛП + фиксирана надбавка. Срок на погасяване - до 20.06.2019 г. размер към 31.03.2019 г. - 2005 хил. лв; Цел на кредита - за допълване на оборотния капитал на дружеството.
- договор за ВФП от 06.12.2018 г. на стойност до 50 хил. лв.; лихва - 6%; срок на погасяване 06.12.2019 г.; размер към 31.03.2019 г. - 30 хил. лв.
- договор за заем от 15.02.2019 г. на стойност 65 хил. лв.; лихва - 4,5%; срок на погасяване 15.02.2020 г.; размер към 31.03.2019 г. - 65 хил. лв.

През първото тримесечие на 2019 г. „Екип – 98 Холдинг“ АД сключи договори по репо сделки, в резултат на което възникнаха задължения в размер на 5614 хил. лв., представени като други търговски задължения.

През 2018 г. дружеството сключи предварителен договор за продажба на дялове, в резултат на което възникна задължение по предоставен аванс в размер на 3256 хил. лв;
През 2018 г. дружеството сключи предварителен договор за покупко-продажба на акции, в резултат на което възникна задължение по предоставен аванс в размер на 724 хил. лв;

11. Приходи от положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти

Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	31.03.2019	31.03.2018
	BGN'000	BGN'000
Акции	1119	-
Цесии	-	428
Общо	1119	428

12. Разходи от отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти

Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	31.03.2019	31.03.2018
	BGN'000	BGN'000
Акции	70	64
Общо	70	64

13. Приходи от лихви и неустойки

Приходи от лихви и неустойки	31.03.2019	31.03.2018
	BGN'000	BGN'000
лихви	3	40
Общо	3	40

14. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	31.03.2019	31.03.2018
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	308	352
Други финансови разходи	21	-
Общо	329	352

Разходите за лихви се дължат на лихвите по облигационния заем, който дружеството емитира през първото тримесечие на 2017 г. и на банков кредит сключен през месец април 2018 г.

15. Административни разходи

15.1. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.03.2019	31.03.2018
	BGN'000	BGN'000
Такси и др.	75	50
Общо	75	50

15.2. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	31.03.2019	31.03.2018
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждение		
Договор за управление и контрол	9	8
Трудови договори	6	5
	15	13
Осигуровки		
Договор управление и контрол	3	2
Трудови договори	1	1
	4	3
Общо	19	16

16. Сделки със свързани лица:

Сделки свързани лица	31.12.2018	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
<u>Договори за получени заеми от:</u>		
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	829	-
		-

1. Договор за заем от 12.02.2019 г.; размер на заема – 669 хил. лв.; размер на вземането към 31.03.2019 г. – 669 хил. лв; лихва – 4,5%, срок – до 12.02.2019 г., цел – за закупуване на недвижим имот от получателя.

2. Договор за заем от 28.02.2019 г.; размер на заема – 160 хил. лв.; вземането към 31.03.2019 г. - 160 хил. лв., лихва – 4,5%, срок до 28.02.2020 г., цел – за търговската дейност на получателя.

Към 31.03.2019г. „Екип-98 Холдинг“ АД остава със задължение към „Ексклузив Тауър“ ЕООД в размер на 3643 хил. лв.

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:	31.03.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	15	13
Осигуровки	4	3
Общо краткосрочни възнаграждения	19	16


17. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 31.03.2019 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.03.2019 г.	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	629	950
Среднопретеглен брой акции	180	180
Доход/загуба на акция	3.49	5.28

30.04.2019 г.

Съставител: 
Валентина Жисова

Изпълнителен директор: 
Тереза Алексиева-Георгиева

