

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД
към 30.06.2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 30.06.2019 г.

1. Информация за Групата „Екип-98 Холдинг“ АД

Групата „Екип-98 Холдинг“ АД включва дружество-майка, еднолично дружество с ограничена отговорност и еднолично акционерно дружество, в които притежава 100% от дяловете, както следва:

Дружество-майка

„Екип-98 Холдинг“ АД е регистрирано в СГС по фирмено дело №12895 /1996 г. като акционерно дружество. До 10.06.2015 г. Дружеството е с двустепенна система на управление. На 10.06.2015 г. ОСА взема 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.

Седалище и адрес на управление на „Екип-98 Холдинг“ АД е гр. София, ул. „6-ти септември“ №55. 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, оценка и продажба на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Дъщерни дружества

На 13.10.2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД придоби 100% от собствения капитал, включително правата на глас, на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, ЕИК 202517265, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ №109-115.

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

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.

2.Счетоводна политика

2.1. Общи положения

Междинния съкратен консолидиран финансов отчет за периода към 30.06.2019 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО. Настоящият междинен съкратен 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.

Групата води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

2.2.Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.2.1. Финансовите активи на Групата 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 Парични средства в лева 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. Основен капитал на дружеството-майка

Той е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация. Към 30.06.2019 г. внесенят напълно основен капитал е увеличен от 180 006 лв. на 780 004 лв. по емисия BG1100007985 и е разпределен в 780 004 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лв.

Основни акционери в дружеството са „АДАРА“ АД – 55 944 бр. акции или 31,08% от капитала на дружеството.

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 дружеството не дължи корпоративен данък за приходите си от дялови участия.

3. Нетекущи активи:

3.1. - Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръженията на Групата включват придобита земя от дружеството-майка, подобрения в магазините, оборудване за търговския парк и компютърни конфигурации.

	30.06.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Недвижим имот-земя	636	-
Машини и съоръжения	404	223
	-----	-----
	1040	223

3.2. - Инвестиционни имоти

	30.06.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Земя и сгради	23 858	23 858

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

3.3. Положителна репутация

Положителна репутация изчислена към датата на придобиване на „Ексклузив Тауър“ ЕООД:

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.

3.4. Нетекущи финансови активи:

Дългосрочни инвестиции

Име на предприятието	30.06.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
„Ексклузив пропърти“ АДСИЦ	1671	1671
„Ексклузив сървисис“ АД	10	10
Холдинг Варна АД	40	
	-----	-----

1721

1681

Горепосочените финансовите активи на Групата са класифицирани в категорията финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход.

4. Текущи активи:

4.1. Търговски и други вземания - Групата има следните вземания:

	30.06.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Предоставени аванси	398	17
Други финансови вземания	223	453
Вземания по предоставени търговски заеми	13 397	9964
Вземания по договори за цесии	514	170
Други вземания	1 576	11

През м. 01.2019 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД предостави заем в размер на 670 хил. лв., лихва – 6% , срок – 1 г.; размер на вземането към 30.06.19 г. – 679 хил. лв.

4.3. Финансови активи

4.3.1. По справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата:

	30.06.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
	18 604	14762

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Продадени са част от акциите през 2019 г. Към 30.06.2019 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 18 604 хил. лв., като част от тях в размер на 5 874 хил. лв. са обезпечение по репо сделки. Преоценката на тези акции към 30.06.2019 г. е отразена във финансовия резултат.

4.3.2. По справедлива стойност, отчитани в друг всеобхватен доход:

Име на предприятието	30.06.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
„Био Агро Къмпани“ АД	3509	3509

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 2 423 хил. лв. са обезпечение по репо сделки.

4.4 Парични средства

	30.06.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Парични средства в банки	286	90

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

5. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите

	30.06.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Резерв от преоценка на ФИ	3 294	3 294

6. Резерв от емисия

	30.06.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8380	-

7. Нетекущи пасиви:

	30.06.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.

Задължение по облигационен заем	10 000	10 000
---------------------------------	--------	--------

През м. 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.

	30.06.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Задължения по		
Получени търговски заеми	17 474	17 474

През месец април 2018 г. дружеството-майка 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.

	30.06.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Пасиви по отсрочени данъци	441	441

Отсрочените данъчни пасиви са признати във връзка с оценката по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход.

8. Текущи задължения - Групата има следните текущи задължения:

	30.06.2019	31.12.2018
--	------------	------------

	'000 лв.	'000 лв.
Текуща част от нетекущите задължения в т.ч.:		
-лихви по облигационен заем	1184	1581
-текуща част по дългоср. банкови заеми	226	235
Задължения по краткосрочни заеми	958	1346
Получени аванси	2285	2049
Други търговски задължения	5448	5448
Корпоративен данък	11880	11303
Задължения към персонала	-	68
Задължения към осигурителни организации	5	4
	3	3

Съществените задължения по получени търговски заеми на Дружеството-майка се състоят от:

- банков кредит – овърдрафт на стойност – 2 000 хил. лв., лихва - БЛП + фиксирана надбавка. Срок на погасяване - до 30.09.2019 г. размер към 30.06.2019 г. - 2006 хил. лв.; Цел на кредита - за допълване на оборотния капитал на дружеството-майка.

На 28.03.2019 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД сключи банков кредит – овърдрафт на стойност – 190 хил. лв., лихва до 3%. Срок на погасяване – до 28.03.2020 г. размер към 30.06.2019 г. - 181 хил. лв.;

През 2018 г. Групата сключи предварителени договори за продажба на дялове и акции, в резултат на което възникна задължение по предоставени аванси в размер на 5 448 хил. лв.;

9. Приходи от дейността

	30.06.2019	30.06.2018
	'000 лв.	'000 лв.
9.1. Приходи от услуги	672	-
9.2. Печалба/загуба от продажба на инвестиционни имоти	-	(21)
9.3. Други приходи	31	-

Приходите от услуги в размер на 290 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

10. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти

Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	30.06.2019 BGN'000	30.06.2018 BGN'000

Акции	1647	4
Цесии	-	428
Общо	1647	432

11. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти

Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	30.06.2019	30.06.2018
	BGN'000	BGN'000
Акции	78	124
Общо	78	124

12. Финансови приходи

Вид	30.06.2019	30.06.2018
	BGN'000	BGN'000
Приходи от лихви	269	188
Приход от бизнескомбинация	-	1423
Общо	269	1611

13. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	30.06.2019	30.06.2018
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	764	838
Други финансови разходи	76	-
Общо	840	838

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

14. Административни разходи

14.1. Разходи за материали

Разходи за материали	30.06.2019	30.06.2018
	BGN'000	BGN'000
Материали	2	1
Общо	2	1

14.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	30.06.2019	30.06.2018
	BGN'000	BGN'000
Такси и др.	522	357
Общо	522	357

14.3. Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	30.06.2019	30.06.2018
	BGN'000	BGN'000
амортизации	29	-
Общо	29	-

14.4. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	30.06.2019	30.06.2018
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждение		
Договор за управление и контрол	25	23
Трудови договори	11	10
Граждански договори	3	4
	39	37
Осигуровки		
Договор управление и контрол	5	5
Трудови договори	4	3
	9	8
Общо	48	45

14.5. Други разходи

Други разходи	30.06.2019	30.06.2018
	BGN'000	BGN'000
Други	40	150
Общо	40	150

15. Сделки със свързани лица:

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:	30.06.2019	30.06.2018
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	25	23
Осигуровки	5	5
Общо краткосрочни възнаграждения	30	28

Разчети със свързани лица

	30.06.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Адара АД-лихва по репо сделка	7	7
Общо сделки свързани лица	7	7

16. 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	30.06.2019	30.06.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	1060	710
Среднопретеглен брой акции	780	180
Доход/загуба на акция	1.36	3.94

29.08.2019 г.

Съставител: 
Валентина Жисова

Изпълнителен директор: 
Тереза Алексиева-Георгиева

