

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

към Междинния Финансов Отчет на
„Екип-98 Холдинг“ АД
към 31.12.2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН СЪКРАТЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 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 – 244 653 бр. акции или 31,37% от капитала;

„СТИКС 2000“ ЕООД – 66 000 бр. акции или 8,46% 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.

3. Дългосрочни инвестиции

Дружеството има следните дългосрочни инвестиции:

3.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на предприятие	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
	'000 лв.	'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.

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

	31.12.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Недвижим имот–земя	636	-

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

	31.12.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Предоставени аванси	20	-
Други търговски вземания	178	34
Вземания по договори за цесии	54	170
Вземания от дъщерни предприятия		
Ексклузив Тауър ЕООД	704	-

5. Финансови активи

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

	31.12.2019	31.12.2018
	-----	-----
	14 287	14 762

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 31.12.2019 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 13 264 хил. лв., като част от тях в размер на 2 343 хил. лв. са обезпечение по репо сделки. Преоценката на тези акции към 31.12.2019 г. е отразена във финансовия резултат.

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

Име на предприятието	31.12.2019	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

	31.12.2019 `000 лв.	31.12.2018 `000 лв.
Парични средства в лева	672	23

7. Общи резерви

	31.12.2019 `000 лв.	31.12.2018 `000 лв.
Разпределен фин.резултат	180	-

8. 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

9. Резерв от емисия

	31.12.2019 `000 лв.	31.12.2018 `000 лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8380	-

10. Неразпределена печалба:

	31.12.2019	31.12.2018
--	------------	------------

	'000 лв.	'000 лв.
Неразпределена печалба от 2017 г.	236	453
Неразпределена печалба от 2018 г.	1384	588
	1620	1041

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

11. Нетекущи пасиви:

	31.12.2019 '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.

	31.12.2019 '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.

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Пасиви по отсрочени данъци	414	472

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

12. Текущи пасиви – дружеството има следните текущи задължения:

	31.12.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Текуща част от нетекущите задължения в т.ч.:		
-лихви по облигационен заем	397	1581
-текуща част по дългоср. банкови заеми	235	235
Задължения по краткосрочни заеми	162	1346
Задължения към дъщерни предприятия	2046	1995
“Ексклузив Тауър” ЕООД		3647
„Ритейл Парк Средец” ЕАД	235	
Получени аванси	3980	3980
Други търговски задължения	3096	6882
Данъчни задължения	-	68
Задължения към персонала	4	4
Задължения към осигурителни организации	3	3

Съществените задължения по получени търговски заеми се състоят от:

- банков кредит – овърдрафт на стойност – 2 000 хил. лв., лихва - БЛП + фиксирана надбавка. Срок на погасяване - до 30.12.2019 г. размер към 31.12.2019 г. - 2000 хил. лв; Цел на кредита - за допълване на оборотния капитал на дружеството.

През 2018 г. дружеството сключи предварителен договор за продажба на дялове, в резултат на което възникна задължение по предоставен аванс в размер на 3 256 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. Към датата на отчета сделката е приключена.

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

Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Акции	3036	2298
Цесии	-	428
Общо	3036	2726

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

Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Акции	200	259
Общо	200	259

15. Приходи от лихви и неустойки

Приходи от лихви и неустойки	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
лихви	31	765
Общо	31	765

16. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	1528	1901
Други финансови разходи	120	81
Общо	1648	1982

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.

17. Административни разходи

17.1. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Такси и др.	159	104

Общо	159	104
------	-----	-----

17.2. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждение		
Договор за управление и контрол	35	34
Трудови договори	25	23
Граждански договори	3	4
	63	61
Осигуровки		
Договор управление и контрол	11	11
Трудови договори	6	4
	17	15
Общо	80	76

18. Разчети със свързани лица:

Разчети свързани лица	31.12.2019
	BGN'000
По Договори за парични заеми:	
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	270
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	235
По Договори за цесия:	
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	342
По Договори за покупко-продажба на акции:	
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	91

През четвъртото тримесечие „Екип-98 Холдинг“ АД сключи Рамков договор за паричен заем с „Ритейл Парк Средец“ ЕАД от 30.10.2019 г. на стойност до 500 хил. лв. лихвен процент - 4%, срок за погасяване - до 30.10.2020 г.

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: 31.12.2019 31.12.2018

	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	35	34
Осигуровки	11	11
Общо краткосрочни възнаграждения	46	45

19. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 31.12.2019 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2019 г. '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	1039	950
Среднопретеглен брой акции	780	180
Доход/загуба на акция	1.332	5,278

30.01.2020 г.

Съставител: 
Валентина Жисова

Изпълнителен директор: 
Тереза Алексиева-Георгиева

