

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД
към 31.12.2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31.12.2019 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 31.12.2019 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

Към 31.12.2019 г. внесенияят 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-майка 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.

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.

	31.12.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Недвижим имот-земя	636	-
Машини и съоръжения	683	223
	-----	-----
	1319	223

3.2. - Инвестиционни имоти

	31.12.2019	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 контрол е в размер на 9 547 хил. лв., а 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	31.12.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
„Ексклузив пропърти“ АДСИЦ	2156	1671
„Ексклузив сървисис“ АД	10	10
	-----	-----
	2166	1681

Горепосочените финансови 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:

	31.12.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Предоставени аванси	1782	17
Други финансови вземания	2514	453
Вземания по предоставени търговски заеми	10 316	9964
Вземания по договори за цесии	54	170
Други вземания	242	11

4.. Финансови активи-

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

31.12.2019	31.12.2018
`000 лв.	`000 лв.
17519	14762

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 17 519 хил. лв. Преоценката на тези акции към 31.12.2019 г. е отразена във финансовия резултат.

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

Име на предприятието	31.12.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
„Био Агро Къмпани“ АД	3509	3509

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.

4.3. Парични средства

	31.12.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Парични средства в банки	812	90

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

5. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите

	31.12.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Резерв от преоценка на ФИ	3 779	3 294

6. Резерв от емисия

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

7. Общи резерви

	31.12.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Разпределен финансов резултат в дружеството-майка	180	-

8. Нетекущи пасиви:

	31.12.2019	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.

	31.12.2019	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.

	31.12.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Пасиви по отсрочени данъци	383	441

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

9. Текущи задължения - Групата има следните текущи задължения:

	31.12.2019	31.12.2018
	`000 лв.	`000 лв.
Текуща част от нетекущите задължения в т.ч.:	397	1581

-лихви по облигационен заем	235	235
-текуща част по дългоср. банкови заеми	162	1346
Задължения по краткосрочни заеми	5684	2049
Получени аванси	5448	5448
Други търговски задължения	6827	11303
Корпоративен данък	11	68
Задължения към персонала	5	4
Задължения към осигурителни организации	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. Размер към 31.12.2019 г. - 2000 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 31.12.2019 г. - 0 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.;

10. Приходи от дейността

	31.12.2019	31.12.2018
	’000 лв.	’000 лв.
9.1. Приходи от услуги	1306	761
9.2. Печалба/загуба от продажба на инвестиционни имоти	-	(21)
9.3. Други приходи	30	39

Приходите от услуги в размер на 1306 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

11. 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	2338
Цесии	-	428
Общо	3036	2766

12. 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

13. Финансови приходи

Вид	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Приходи от лихви	568	1100
Приход от бизнескомбинация	-	1423
Общо	568	2523

14. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	1702	2005
Други финансови разходи	120	81
Общо	1822	2086

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.

15. Административни разходи

15.1. Разходи за материали

Разходи за материали	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Материали	2	22
Общо	2	22

15.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Такси и др.	741	604

	Общо	741	604
--	------	-----	-----

15.3. Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
амортизации	73	13
Общо	73	13

15.4. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
<i>Възнаграждение</i>		
Договор за управление и контрол	47	45
Трудови договори	25	23
Граждански договори	3	4
	75	72
<i>Осигуровки</i>		
Договор управление и контрол	15	14
Трудови договори	6	4
	21	18
Общо	96	90

15.5. Други разходи

Други разходи	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Други	42	157
Общо	42	157

16. 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:	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	47	45

Осигуровки	15	14
Общо краткосрочни възнаграждения	62	59

17. 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 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	2023	2717
Среднопретеглен брой акции	780	180
Доход/загуба на акция	2.59	15.09

28.02.2020 г.

Съставител: 
Валентина Жисова

Изпълнителен директор: 
Тереза Алексиева-Георгиева

