

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

**към Междинния Финансов Отчет на
„Екип-98 Холдинг“ АД
към 31.12.2020 г.**

ПРИЛОЖЕНИЕ

**КЪМ МЕЖДИНЕН СЪКРАТЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31.12.2020 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 31.12.2020 г. е изготвен МФО съгласно МСС. Настоящият междинен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие. Всички данни за 2020 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева ('000), включително сравнителната информация за 2019 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 31.12.2020 г. внесенят напълно основен капитал е 780 004 лв. и е разпределен в 780 004 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лв.

Основни акционери в дружеството са:

„АДАРА“ АД – 229 876 бр. акции или 29,47% 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	31.12.2020 г.	31.12.2019 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

	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
Недвижим имот–земя	636	636

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

	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
Предоставени аванси	-	20
Други търговски вземания	45	176
Вземания по договори за цесии	61	54
Вземания от дъщерни предприятия		
Ексклузив Тауър ЕООД	135	704

5. Финансови активи

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

	31.12.2020	31.12.2019
	-----	-----
	15 794	15 833

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 31.12.2020 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 15 794 хил. лв., като част от тях в размер на 3 626 хил. лв. са обезпечение по репо сделки. Преоценката на тези акции към 31.12.2020 г. е отразена във финансовия резултат.

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

Име на предприятието	31.12.2020	участие	31.12.2019	участие
	`000 лв.	%	`000 лв.	%
БИО АГРО КЪМПАНИ АД	3514	14.37	3514	17.72

3514

3514

Горепосочените финансовите активи на „Екип-98 Холдинг“ АД са класифицирани в категорията финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход. Към 31.12.2019 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 3 514 хил. лв. Част от тях в размер на 1 274 хил. лв. са обезпечение по репо сделки.

6. Парични средства

	31.12.2020 `000 лв.	31.12.2019 `000 лв.
Парични средства в лева	7	672

7. Резерв от емисия на акции

	31.12.2020 `000 лв.	31.12.2019 `000 лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8380	8380

8. Резерв от последващи оценки на финансови активи

	31.12.2020 `000 лв.	31.12.2019 `000 лв.
Резерв от преоценка на ФИ	3131	3131

9. Други резерви

	31.12.2020 `000 лв.	31.12.2019 `000 лв.
Разпределен фин. резултат	390	180

10. Неразпределена печалба:

	31.12.2020 `000 лв.	31.12.2019 `000 лв.
Неразпределена печалба от 2017 г.	236	236

Неразпределена печалба от 2018 г.	1384	1384
Неразпределена печалба от 2019 г.	1894	
	3514	1620

През 2020 г. няма продажби на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход.

11. Нетекущи пасиви:

	31.12.2020 `000 лв.	31.12.2019 `000 лв.
Задължения по		
Облигационен заем	7 500	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.

	31.12.2020 `000 лв.	31.12.2019 `000 лв.
Задължения по		
Получени търговски заеми	15 396	16 135

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.

	31.12.2020 `000 лв.	31.12.2019 `000 лв.
Пасиви по отсрочени данъци	915	821

Отсрочените данъчни пасиви са признати във връзка с оценката по справедлива

стойност на финансовите активи.

12. Текущи пасиви – дружеството има следните текущи задължения:

	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
Получени аванси	3256	3980
Други търговски задължения	3270	3119
Задължения по облигационен заем	2 738	-
Задължения по краткосрочни заеми	3 232	3831
Задължения към дъщерни предприятия		
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	195	235
Задължения към персонала	4	4
Задължения към осигурителни организации	3	2

Съществените задължения по получени търговски заеми се състоят от:

- банков кредит – овърдрафт на стойност – 2 000 хил. лв., лихва - БЛП + фиксирана надбавка. Размер към 31.12.2020 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.;

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

Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Акции	1508	4700
Общо	1508	4700

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

Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Акции	349	321
Общо	349	321

15. Финансови приходи

Приходи от лихви и дивидент	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
лихви	34	31
дивидент от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	750	-
Общо	784	31

16. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	1318	1599
Други финансови разходи	121	120
Общо	1439	1719

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	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Такси и др.	132	158
Общо	132	158

17.2. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждение		
Договор за управление и контрол	35	35
Трудови договори	24	25
Граждански договори	1	2
	60	62
Осигуровки		
Договор управление и контрол	11	10

Трудови договори	6	7
	17	17
Общо	77	79

18. Разчети със свързани лица:

Разчети свързани лица	31.12.2020
	BGN'000
„Ексклузив Тауър“ ЕООД-по договор за паричен заем	135
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД- по договор за паричен заем	195

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:	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	35	35
Осигуровки	11	10
Общо краткосрочни възнаграждения	46	45

19. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 31.12.2020 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	202	2105
Среднопетеглен брой акции	780	780
Доход/загуба на акция	0.259	4.39

30.01.2021 г.

Съставител: 
Валентина Жисова

Изпълнителен директор: 
Тереза Алексиева-Георгиева

