

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД
към 31.12.2020 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31.12.2020 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, бул. „Александър Малинов“ № 75. 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 31.12.2020 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 2020 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева ('000), включително сравнителната информация за 2019 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 31.12.2020 г. внесенияят 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-майка 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.

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.

	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
Недвижим имот–земя	636	636
Машини и съоръжения	456	683
	-----	-----
	1092	1319

3.2. - Инвестиционни имоти

	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
Земя и сгради	24 363	23 830

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

3.3. Нетекущи финансови активи:

Дългосрочни инвестиции

Име на предприятието	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
„Ексклузив пропърти“ АДСИЦ	-	2156
„Ексклузив сървисис“ АД	10	10
	-----	-----
	10	2166

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

3.4. Отсрочен данъчен актив:

	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
Активи по отсрочени данъци	68	68

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

4. Текущи активи:

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

	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
Предоставени аванси	1505	1934
Други търговски вземания	1425	1807
Вземания по предоставени търговски заеми	8594	9011
Вземания по договори за цесии	61	1776
Разходи за бъдещи периоди	-	45

4.2. Финансови активи-

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

31.12.2020	31.12.2019
`000 лв.	`000 лв.
19087	19166

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 30.09.2020 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 17 727 хил. лв. Преоценката на тези акции към 30.09.2020 г. е отразена във финансовия резултат.

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

Име на предприятието	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
„Био Агро Къмпани“ АД	3514	3514

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.

4.3 Парични средства

	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
Парични средства в банки	89	812

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

5. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите

	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
Резерв от преоценка на ФИ	3131	3 784

6. Резерв от емисия

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

7. Общи резерви

	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
Разпределен финансов резултат в дружеството-майка	390	180

8. Нетекущи пасиви:

	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
Задължение по облигационен заем	7 500	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.

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

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.

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

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:

	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
Задължения по краткосрочни заеми	9745	3999
Получени аванси	3256	5448
Други търговски задължения	4880	10289
Данъчни задължения	39	11

Задължения към персонала	5	5
Задължения към осигурителни организации	5	2

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 31.12.2020 г. - 2000 хил. лв.; Цел на кредита - за допълване на оборотния капитал на дружеството-майка.

През 2018 г. Групата сключи предварителни договори за продажба на дялове и акции, в резултат на което възникна задължение по предоставен аванс в размер на 3 256 хил. лв.;

10. Приходи от дейността

	31.12.2020	31.12.2019
	`000 лв.	`000 лв.
10.1. Приходи от услуги	1454	1306
10.2. Печалба/загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	(28)
10.3. Други приходи	-	31

Приходите от услуги в размер на 1454 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	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Акции	2560	1783
Общо	2560	1783

12. 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	1408	318
Общо	1408	318

13. Финансови приходи

Вид	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Приходи от лихви	454	568
Приходи от дивидент-„Ритейл Парк Средец”	750	-
Общо	1204	372

14. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	1946	1773
Други финансови разходи	123	456
Общо	2069	2229

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	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Материали	4	2
Общо	4	2

15.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Такси и др.	594	740
Общо	594	740

15.3. Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	31.12.2020	31.12.2019
------------------------	------------	------------

	BGN'000	BGN'000
амортизации	113	426
Общо	113	426

15.4. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждение		
Договор за управление и контрол	47	42
Трудови договори	24	28
Граждански договори	1	4
	72	74
Осигуровки		
Договор управление и контрол	14	16
Трудови договори	6	5
	20	21
Общо	92	95

15.5 Други разходи

Други разходи	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Други	63	42
Общо	63	42

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:	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	47	42
Осигуровки	14	16
Общо краткосрочни възнаграждения	61	58

Разчети със свързани лица – групата няма разчети със свързани лица.

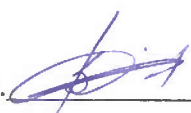
17. Доход (загуба) на акция

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	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	763	2511
Среднопретеглен брой акции	780	-
Доход/загуба на акция	0.98	5.23

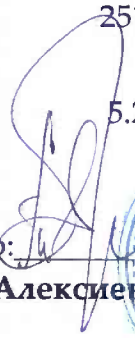
26.02.2021 г.

Съставител:



Валентина Жисова

Изпълнителен директор:



Тереза Алексиева-Георгиева

