

**ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ**  
**КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**към 30.06.2021 г.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ**  
**ОТЧЕТ**  
**към 30.06.2021 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 30.06.2021 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 2021 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, включително сравнителната информация за 2020 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 30.06.2021 г. внесеният 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.Нетекучи активи:**

### 3.1. Нематериални активи

	30.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Нематериални активи	300	-

### 3.2. Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръженията на Групата включват подобрения в магазините, оборудване за търговския парк.

	31.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Машини и съоръжения	199	456

### 3.3. Инвестиционни имоти

	30.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Земя и сгради	25 110	25 000

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

### 3.4. Нетекущи финансови активи:

#### Дългосрочни инвестиции

	30.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
„Ексклузив сървисис“ АД	10	10

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

### 3.5. Отсрочен данъчен актив:

	30.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Активи по отсрочени данъци	90	90

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:

	30.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси	10	1 551
Други търговски вземания	2 256	2 175
Вземания по предоставени търг. заеми	8 361	8 075
Покупка на вземане	32	60
Разходи за бъдещи периоди	-	18

#### 4.2. Финансови активи

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

	30.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
	15 893	19 839

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 30.06.2021 г. справедливата стойност на тези финансови активи е в размер на 15 893 хил. лв. Преоценката им към 30.06.2021 г. е отразена във финансовия резултат.

През първото шестмесечие на 2021 г. Групата е продала част от тези финансови активи.

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

Име на предприятието	30.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
„Био Агро Къмпани“ АД	3 050	4 104

Към 31.12.2020 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 3 050 хил. лв.

През първото шестмесечие на 2021 г. Групата е продала част от тези акции.

#### 4.3 Парични средства

	30.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки	188	89

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

#### 5. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите

	30.06.2021	31.12.2020
--	------------	------------

	хил. лв.	хил. лв.
Резерв от преоценка на ФИ	2 721	3 662

Намалението на резерва от последващи оценки на финансови активи в размер на 941 хил. лв. се дължи на прекласифициране на резерв от преоценка на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, които към датата на отчета са продадени.

#### 6. Резерв от емисия

	30.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380

#### 7. Общи резерви

	30.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разпределен финансов резултат в дружеството-майка	390	390

#### 8. Нетекущи пасиви:

	30.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Задължение по облигационен заем	7 500	7 500

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.

На 27.07.2021 г. се проведе общо събрание на облигационерите на „Екип-98 Холдинг“ АД по облигационната емисия с ISIN BG2100002174, където бяха приети следните решения:

- Да се промени приложимия лихвен процент по облигационния заем: след падежна дата 10.08.2021г. лихвеният процент по облигациите се променя от фиксиран 6.00% годишно на плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 3.60% (360 базисни точки), но общо не по-малко от 2.70% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 360 базисни точки (3.60%). В случай,

че така получената стойност е по-ниска от 2.70%, се прилага минималната стойност от 2.70% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново;

- Да се извършат съответните промени в застрахователната полица „Разни Финансови Загуби“, служеща като обезпечение на облигационния заем на „Екип-98 Холдинг“ АД, които да отразят промяната в приложимия лихвен процент по облигационната емисия с ISIN BG2100002174.

Промяната ще се отрази ефективно в облигационното плащане с падеж 10.02.2022 г.

	30.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по получени банкови заеми	15 396	15 396

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.

	30.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Пасиви по отсрочени данъци	925	1 062

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

#### 9. Текущи задължения - Групата има следните текущи задължения:

	30.06.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по краткосрочни заеми	3 065	5 972
Получени аванси	3 256	3 256
Други търговски задължения	6 293	9 260
Данъчни задължения	-	19
Задължения към персонала	6	7
Задължения към осигур. 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 30.06.2021 г. – 1 993 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

	30.06.2021	30.06.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от услуги	991	773

Приходите от услуги в размер на 991 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

#### 11. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	30.06.2021	30.06.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Акции	149	63
От покупка на вземания	9	-
<b>Общо</b>	<b>158</b>	<b>63</b>

#### 12. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	30.06.2021	30.06.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Акции	78	348
<b>Общо</b>	<b>78</b>	<b>348</b>

#### 13. Финансови приходи

	30.06.2021	30.06.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви	204	644
<b>Общо</b>	<b>204</b>	<b>644</b>

#### 14. Разходи за лихви и други финансови разходи

	30.06.2021	30.06.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви	643	770
Други финансови разходи	69	67
<b>Общо</b>	<b>712</b>	<b>837</b>

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	30.06.2021	30.06.2020
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Материали	1	10
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

### 15.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	30.06.2021	30.06.2020
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Такси и др.	420	396
<b>Общо</b>	<b>420</b>	<b>396</b>

### 15.3. Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	30.06.2021	30.06.2020
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
амортизации	69	50
<b>Общо</b>	<b>69</b>	<b>50</b>

### 15.4. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	30.06.2021	30.06.2020
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Възнаграждение</b>		
Договор за управление и контрол	24	25
Трудови договори	14	11
Граждански договори	2	3
	<b>38</b>	<b>39</b>
<b>Осигуровки</b>		
Договор управление и контрол	6	5
Трудови договори	5	4
	<b>11</b>	<b>9</b>
<b>Общо</b>	<b>49</b>	<b>48</b>

### 15.5 Други разходи



Други разходи	30.06.2021	30.06.2020
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Други	54	57
<b>Общо</b>	<b>54</b>	<b>57</b>

#### 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

	30.06.2021	30.06.2020
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Възнаграждения	24	25
Осигуровки	6	5
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

##### Разчети със свързани лица

Групата няма разчети със свързани лица.

#### 17. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 30.06.2021 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	30.06.2021	30.06.2020
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Нетна печалба/загуба за периода	2	(231)
Среднопредтеглен брой акции	780	780
Доход/загуба на акция	0.00	(0.30)

30.08.2021 г.

гр. София

Съставител: \_\_\_\_\_

  
**Валентина Жисова**

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

  
**Георги Тодоров**

