

# **ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ**

**към Междинния Финансов Отчет на  
„Екип-98 Холдинг“ АД  
към 30.09.2021 г.**

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

**КЪМ МЕЖДИНЕН СЪКРАТЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
към 30.09.2021 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 30.09.2021 г. е изготвен МФО съгласно МСС. Настоящият междинен 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 ('000), включително сравнителната информация за 2020 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 30.09.2021 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	30.09.2021 г.	31.12.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	11 200	11 200
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	21 514	21 514
<b>Общо</b>	<b>32 714</b>	<b>32 714</b>

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. Инвестиционен имот

	30.09.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 лв.
Недвижим имот – земя	636	636

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

	30.09.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 лв.
Предоставени аванси	-	-
Други търговски вземания	42	45
Покупка на вземания	31	60
Вземания от дъщерни предприятия		
Ексклузив Тауър ЕООД	69	135

### 5. Финансови активи

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

	30.09.2021	31.12.2020
	-----	-----
	12 343	16 395

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 30.09.2021 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 12 343 хил. лв. Преоценката на тези акции към 30.09.2021 г. е отразена във финансовия резултат.

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

Име на предприятието	30.09.2021	участие	31.12.2020	участие
	`000 лв.	%	`000 лв.	%
БИО АГРО КЪМПАНИ АД	3 050	10.68	4 104	14.37
	-----		-----	
	3 050		4 104	

Горепосочените финансовите активи на „Екип-98 Холдинг“ АД са класифицирани в категорията финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход. 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.

През първото тримесечие на 2021 г. дружеството е продало част от тези акции.

#### 6. Парични средства

	30.09.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Парични средства в лева	2	7

#### 7. Резерв от емисия на акции

	30.09.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380

#### 8. Резерв от последващи оценки на финансови активи

	30.09.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 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.

#### 9. Други резерви

	30.09.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Разпределен фин. резултат	390	390

#### 10. Неразпределена печалба:

	30.09.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Неразпределена печалба от минали години	4 227	3 515
Неразпределена печалба от 2021 г.	1 045	
	-----	-----
	5 272	3 515

Увеличението на неразпределената печалба в размер на 1045 хил. лв. се дължи на печалбите от продажбата през първото деветмесечие на 2021 г. на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, които са прехвърлени от резерва в неразпределена печалба.

#### 11. Нетекущи пасиви:

	30.09.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Задължения по Облигационен заем	7 500	7 500

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.

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.

	30.09.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Задължения по		
Получени търговски заеми	15 396	15 396

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.

	30.09.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Пасиви по отсрочени данъци	925	1 062

Отсрочените данъчни пасиви са признати във връзка с оценката по справедлива стойност на финансовите активи. Намалението през първото деветмесечие на 2021 г. се дължи на продажби на финансови активи.

## 12. Текущи пасиви – дружеството има следните текущи задължения:

	30.09.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Получени аванси	3256	3256
Други търговски задължения	1062	3269
Задължения по облигационен заем	32	2738
Задължения по краткосрочни заеми	2 720	3234
Задължения към дъщерни предприятия		
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	180	195
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	-	-
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. Размер към 30.09.2021 г. – 1 980 хил. лв.; Цел на кредита - за допълване на оборотния капитал на дружеството.
- Заем между Екип-98 Холдинг АД и Ексклузив Тауър ЕООД сключен на 31.03.2021 г., лихва- 4,5%, задължението към 30.09.2021 г. е уредено.

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	30.09.2021	30.09.2020
	BGN'000	BGN'000
Акции	4	146
От покупка на вземания	9	-
<b>Общо</b>	<b>13</b>	<b>146</b>

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

Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	30.09.2021	30.09.2020
	BGN'000	BGN'000
Акции	79	350
<b>Общо</b>	<b>79</b>	<b>350</b>

### 15. Финансови приходи

Вид	30.09.2021	30.09.2020
	BGN'000	BGN'000
лихви	2	34
дивидент от „Ексклузив Тауър“ ЕООД	850	-
дивидент от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	500	750
<b>Общо</b>	<b>1 352</b>	<b>784</b>

## 16. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	30.09.2021	30.09.2020
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	788	830
Други финансови разходи	82	168
<b>Общо</b>	<b>870</b>	<b>998</b>

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	30.09.2021	30.09.2020
	BGN'000	BGN'000
Такси и др.	122	54
<b>Общо</b>	<b>122</b>	<b>54</b>

### 17.2. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	30.09.2021	30.09.2020
	BGN'000	BGN'000
<b>Възнаграждение</b>		
Договор за управление и контрол	23	26
Трудови договори	22	17
Граждански договори	2	3
	<b>47</b>	<b>46</b>
<b>Осигуровки</b>		
Договор управление и контрол	7	7
Трудови договори	6	6
	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Общо</b>	<b>60</b>	<b>59</b>



## 18. Разчети със свързани лица:

Разчети свързани лица	30.09.2021
	BGN'000
„Ексклузив Тауър“ ЕООД-за дивидент	69
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД- по договор за паричен заем	180

## 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:	30.09.2021	30.09.2020
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	23	26
Осигуровки	7	7
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>30</b>	<b>33</b>

## 19. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 30.09.2021 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	30.09.2021 г.	30.09.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	266	-496
Среднопретеглен брой акции	780	780
Доход/загуба на акция	0,34	-0,64

29.10.2021 г.

Съставител:   
Валентина Жисова

Изпълнителен директор:   
Георги Годоров

