

**ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ**  
**КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**  
**към 30.06.2022 г.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**към 30.06.2022 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.

Във връзка с увеличение на капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира през м.юни 2018 г 1300 хил. лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър с акт № 20181114103315.

През м.април 2022 г. „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира за увеличение на капитала 950 хил. лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър с акт № 20220630082446.

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.

Във връзка с увеличение на капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира 2 676 хил. лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър с акт № 20220613143415.

## **2.Счетоводна политика**

### **2.1. Общи положения**

Междинния съкратен консолидиран финансов отчет за периода към 30.06.2022 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 2022 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, включително сравнителната информация за 2021 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 30.06.2022 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;

ДФ „Елана България“ – 54 175 бр. акции или 6.95% 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 подобрения в магазините, оборудване за търговския парк.

	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Машини, съоръжения и др.	433	504

#### 3.2. Инвестиционни имоти

	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Земя и сгради	24 926	24 926

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

#### 3.3. Нетекущи финансови активи:

##### Дългосрочни инвестиции

	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
„Ексклузив сървисис“ АД	10	10

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

#### 3.4. Отсрочен данъчен актив:

	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Активи по отсрочени данъци	33	33

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:

	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси	-	3
Други търговски вземания	395	238
Вземания по предоставени търг. заеми	10 036	10 817

##### 4.2. Финансови активи

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

30.06.2022	31.12.2021
хил. лв.	хил. лв.
18 146	17 839

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 30.06.2022 г. справедливата стойност на тези финансови активи е в размер на 18 146 хил. лв. Преоценката им към 30.06.2022 г. е отразена във финансовия резултат.

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

Име на предприятието	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
„Био Агро Къмпани“ АД	1 941	2 118

Към 31.12.2021 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 2 118 хил. лв.

През 2022 г. Групата е продала част от тези акции.

##### 4.3 Парични средства

	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки	310	313

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

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

30.06.2022	31.12.2021
------------	------------

	хил. лв.	хил. лв.
Резерв от преоценка на ФИ	1 725	1 882

Намалението на резерва от последващи оценки на финансови активи в размер на 157 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

	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380

#### 7. Общи резерви

	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разпределен финансов резултат в дружеството-майка	390	390

#### 8. Нетекущи пасиви:

	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължение по облигационен заем	5 000	5 000

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.

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 се отрази ефективно в облигационното плащане с падеж 10.02.2022 г.

	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по получени банкови заеми	18 110	14 276

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 02.10.2029 г. Цел на заема е за закупуване на 1 771 050 броя акции, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

През месец април 2022 г. дружеството-майка сключи договор за банков кредит на стойност 2 100 хил. евро, лихвен процент определен като сбор от стойността/индекса на 1 месечен EURIBOR плюс фиксирана надбавка, срок на заема - до 28.04.2032 г. Цел на заема е за увеличение на капитала на дъщерните дружества „Ритейл Парк Средец“ ЕАД и „Ексклузив Тауър“ ЕООД.

	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Пасиви по отсрочени данъци	1 001	1 018

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:

	30.06.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационен заем	76	2 591
Задължения по краткосрочни заеми	2 669	3 500
Получени аванси	3 256	3 256
Други търговски задължения	5 382	6 893
Данъчни задължения	7	57
Задължения към персонала	4	1

Задължения към осигур. организации

3

-

Съществените задължения по получени търговски заеми на Дружеството-майка се състоят от:

- банков кредит – овърдрафт на стойност – 2000 хил. лв., лихва - БЛП + фиксирана надбавка, срок на заема-до 20.01.2024 г., размер към 30.06.2022 г. – 1 511 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

	30.06.2022	30.06.2021
	хил. лв.	хил. лв.
10.1. Приходи от услуги	979	991

Приходите от услуги в размер на 979 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

	30.06.2022	30.06.2021
	хил. лв.	хил. лв.
10.2. Други приходи	191	-

Други приходи в размер на 191 хил лв са от присъдени вземания за наеми.

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

	30.06.2022	30.06.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Акции	232	149
От покупка на вземания	-	9
<b>Общо</b>	<b>232</b>	<b>158</b>

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

	30.06.2022	30.06.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Акции	5	78
<b>Общо</b>	<b>5</b>	<b>78</b>

#### 13. Финансови приходи

	30.06.2022	30.06.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви и др.	353	204
<b>Общо</b>	<b>353</b>	<b>204</b>

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

	30.06.2022	30.06.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви	473	643
Други финансови разходи	60	69
Възстановяване на загуба от обезценка	(79)	-
<b>Общо</b>	<b>454</b>	<b>712</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	30.06.2022	30.06.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Материали	3	1
<b>Общо</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

##### 15.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	30.06.2022	30.06.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Такси и др.	573	420
<b>Общо</b>	<b>573</b>	<b>420</b>

##### 15.3. Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	30.06.2022	30.06.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
амортизации	81	69
<b>Общо</b>	<b>81</b>	<b>69</b>

##### 15.4. Разходи за възнаграждения



Разходи за възнаграждения	30.06.2022	30.06.2021
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Възнаграждение</b>		
Договор за управление и контрол	20	24
Трудови договори	13	12
Граждански договори	2	2
	35	38
<b>Осигуровки</b>		
Договор управление и контрол	6	6
Трудови договори	3	5
	9	11
<b>Общо</b>	<b>44</b>	<b>49</b>

#### 15.5 Други разходи

Други разходи	30.06.2022	30.06.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Други	99	54
<b>Общо</b>	<b>99</b>	<b>54</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

	30.06.2022	30.06.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	20	24
Осигуровки	6	6
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>26</b>	<b>30</b>
Сделки с трудов договор	12	-

##### Разчети със свързани лица

Групата няма разчети със свързани лица.

#### 17. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 30.06.2022 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	30.06.2022	30.06.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Нетна печалба/загуба за периода	496	2
Среднопретеглен брой акции	780	780
Доход/загуба на акция	0.64	0.00

26.08.2022 г.

гр. София

Съставител: \_\_\_\_\_  
**Валентина Жисова**

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
**Веселин Жисов**