

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ
към Междинния Финансов Отчет на
„Екип-98 Холдинг“ АД
към 31.12.2022 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ
КЪМ МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31.12.2022 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 31.12.2022 г. е изготвен МФО съгласно МСС. Настоящият междинен 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 ('000), включително сравнителната информация за 2021 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 31.12.2022 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 – 66 260 бр. акции или 8.49% 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	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	12 150	11 200
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	24 190	21 514
Общо	36 340	32 714

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.

Във връзка с увеличение на капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира през м. юни 2018 г. 1 300 хил. лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър с акт № 20181114103315.

През м. април 2022 г. „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира 950 хил. лв. в увеличение на капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД. 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. Инвестициите в дъщерни предприятия са представени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по себестойност.

3.2. Инвестиционен имот

	31.12.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Недвижим имот–земя	636	636

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

	31.12.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Предоставени аванси	6 550	-
Други финансови вземания	4 556	43
Покупка на вземания	33	31

През м. ноември 2022 г. дружеството предостави аванс по предварителен договор за покупка на дялове в размер на 3 250 хил. лв.

През м. ноември 2022 г. дружеството предостави аванс по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в размер на 3 300 хил. лв.

През м. декември 2022 г. дружеството има следните съществени финансови вземания:

- по предварителен договор за покупко-продажба на вземане – 1975 хил. лв.
- по предварителен договор за покупко-продажба на вземане – 2 288 хил. лв.

5. Финансови активи

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

31.12.2022	31.12.2021
-----	-----
14 128	14 227

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 31.12.2022 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 14 128 хил. лв. Преоценката на тези акции към 31.12.2022 г. е отразена във финансовия резултат.

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

Име на предприятието	31.12.2022	участие	31.12.2021	участие
	`000 лв.	%	`000 лв.	%
БИО АГРО КЪМПАНИ АД	1 941	9.79	2 118	10.68
	-----		-----	
	1 941		2 118	

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

През първото тримесечие на 2022 г. дружеството е продало част от тези акции.

6. Вземания по предоставени заеми

	31.12.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Ритейл Парк Скаптопара ЕООД	4 171	-

На 24.11.2022 г. между „Екип-98 Холдинг“ АД и „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД е сключен Рамков договор за предоставяне на временна финансова помощ на стойност до 5 000 хил. лв., лихва – 5%, срок до 24.11.2023 г, размер към 31.12.2022 г. – 4 171 хил. лв., в т.ч. лихва - 17 хил. лв.

На 29.09.2022 г. между „Екип-98 Холдинг“ АД и „Ексклузив Тауър“ ЕООД е сключен Рамков Договор за предоставяне на временна финансова помощ до 3 000 хил. лв., лихва - 5 %, срок до 29.09.2023 г. Вземането към 31.12.2022 г. е уредено.

7. Парични средства

	31.12.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Парични средства в лева	9	6

8. Резерв от емисия на акции

	31.12.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380

9. Резерв от последващи оценки на финансови активи

	31.12.2022 `000 лв.	31.12.2021 `000 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.

10. Други резерви

	31.12.2022 `000 лв.	31.12.2021 `000 лв.
Разпределен фин. резултат	390	390

11. Неразпределена печалба:

	31.12.2022 `000 лв.	31.12.2021 `000 лв.
Неразпределена печалба от минали години	7 102	5 272
неразпределена печалба от 2022 г.	174	
	-----	-----
	7 276	5 272

Увеличението на неразпределената печалба в размер на 174 хил. лв. се дължи на печалбите от продажбата през 2022 г. на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, които са прехвърлени от резерва в неразпределена печалба.

12. Нетекущи пасиви:

	31.12.2022 `000 лв.	31.12.2021 `000 лв.
Задължения по Облигационен заем	15 000	5 000

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.

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 10.08.2021 г. 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.

На 25.11.2022 г. /сетълмент - 29.11.2022 г./, чрез сключени сделки на „Българска фондова борса“ АД, „Екип-98 Холдинг“ АД придоби 10 000 броя облигации или 100% от емисия с ISIN код BG2100002174.

Емисията е deregистрирана от регистъра на „Централен депозитар“ АД с акт от 30.11.2022 г.

Считано от 01.12.2022 г. регистрацията на емисията на Сегмент за облигации на основен пазар на „Българска фондова борса“ АД е прекратена.

С решение № 46-Е/17.01.2023 г. Комисия за финансов надзор отписва облигационната емисия от регистъра, воден от КФН.

През м. ноември 2022 г. „Екип-98 Холдинг“ АД издава емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации при условията на непублично/частно/ предлагане. Общата номинална стойност на облигационния заем е в размер на 15 000 хил. лв., брой облигации - 15 000 бр., срок на облигационния заем - 8 години, лихва по облигационния заем – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.00 %, но не по-малко от 3.25% и не повече от 6.00%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния

EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем.

Цел на облигационния заем:

- погасяване на неамортизираната част от облигационен заем на дружеството с ISIN код на финансовите инструменти BG2100002174;
- разширяване на икономическата група на холдинговото дружество, чрез придобиване на мажоритарни пакети в местни компании;
- придобиване на финансови инструменти и други активи, за постигане на оперативна доходност, с цел обслужване на текущите плащания по облигационната емисия;
- придобиване на недвижими имоти;
- финансиране на дъщерни компании;
- погасяване на други текущи и нетекущи задължения на дружества от групата;
- покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар.

	31.12.2022 `000 лв.	31.12.2021 `000 лв.
Задължения по		
Получени търговски заеми	15 862	14 276

През месец април 2018 г. дружеството сключи договор за банков кредитна 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 м. април 2022 г. дружеството 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. Към 31.12.2022 г. заема е погасен.

През м. септември 2022 г. дружеството сключи договор за банков кредит на стойност 3 500 хил. лева, променлив лихвен процент определен като сбор от стойността на РЛПККК плюс фиксирана надбавка, срок на заема - до 28.09.2034 г. Цел на заема - за инвестиции.

	31.12.2022 `000 лв.	31.12.2021 `000 лв.
Пасиви по отсрочени данъци	1 001	1 018

Отсрочените данъчни пасиви са признати във връзка с оценката по справедлива стойност

на финансовите активи. Намалението през първото деветмесечие на 2022 г. се дължи на продажби на финансови активи.

13. Текущи пасиви – дружеството има следните текущи задължения:

	31.12.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Получени аванси	3 256	3 256
Други търговски задължения	992	1 081
Задължения по облигационен заем	130	2 592
Задължения по краткосрочни заеми	7 615	3 499
Задължения към дъщерни предприятия		
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	4 151	283
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	1 475	236

Съществените задължения по получени търговски заеми се състоят от:

- банков кредит-овърдрафт на стойност – 2 000 хил. лв., лихва - БЛП + фиксирана надбавка, срок на заема - до 20.01.2024 г., размер към 31.12.2022 г. – 1 040 хил. лв.; Цел на кредита - за допълване на оборотния капитал на дружеството.
- На 08.12.2022 г. „Екип-98 Холдинг“ АД сключи договор за банков кредит-овърдрафт на стойност - 5 000 хил. лв., лихва - променлив лихвен процент определен като сбор от стойността на РЛПККК плюс фиксирана надбавка, но не по-малко от 2.2%, срока на заема - до 08.12.2023 г., размер към 31.12.2022 г. – 4 719 хил. лв. Цел на заема – за допълване на оборотния капитал на дружеството.
- Договор за депозит между „Ексклузив Тауър“ ЕООД и „Екип-98 Холдинг“ АД сключен на 29.10.2021 г., лихва - 3,6%, анекс от 20.12.2021 г., анекс от 31.05.2022 г., задължението към 31.12.2022 г. е уредено.
- Рамков договор за предоставяне на финансова взаимопомощ между „Ексклузив Тауър“ ЕООД и „Екип-98 Холдинг“ АД на стойност до 2 000 хил. лв. сключен на 08.12.2022 г., лихва - 4,5%, срок – 08.12.2023 г. задължение към 31.12.2022 г. – 1 475 хил. лв.
- Рамков Договор за паричен заем с „Ритейл Парк Средец“ ЕАД от 30.10.2019 г., лихва - 4% , задължението към 31.12.2022 г. е 1 415 хил. лв.
- Договор за депозит между „Ритейл Парк Средец“ ЕАД и „Екип-98 Холдинг“ АД от 28.04.2022 г., лихва - 3,6%, срок до 28.04.2023 г. задължението към 31.12.2022 г. е 2 736 хил. лв.

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.

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

Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	31.12.2022	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
Акции	116	1 888
От продажба на вземания	31	9
Общо	147	1 897

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

Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	31.12.2022	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
Акции	13	78
От продажба на вземания	3	-
От обезценка на вземания	-	1
Общо	16	79

16. Финансови приходи

Вид	31.12.2022	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
лихви	1 144	3
дивидент от „Ексклузив Тауър“ ЕООД	500	1 000
дивидент от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	-	500
Общо	1 644	1 503

17. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	31.12.2022	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	1 077	1 013
Други финансови разходи	125	87
Общо	1 202	1 100

Разходите за лихви се дължат на лихвите по облигационния заем, който дружеството емитира през първото тримесечие на 2017 г., през м. ноември 2022 г. и на банков кредит сключен през м. април 2018 г.

18. Административни разходи

18.1. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2022	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
Такси и др.	166	157
Общо	166	157

18.2. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	31.12.2022	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
<i>Възнаграждение</i>		
Договор за управление и контрол	25	29
Трудови договори	36	31
Граждански договори	2	2
	63	62
<i>Осигуровки</i>		
Договор управление и контрол	8	8
Трудови договори	7	9
	15	17
Общо	78	79

19. Разчети със свързани лица:

Разчети свързани лица	31.12.2022
	BGN'000
„Ексклузив Тауър“ ЕООД - рамков договор за ФВП	1 475
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД - по договор за паричен заем	1 415
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД - по договор за депозит	2 736

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:	31.12.2022	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	25	29
Осигуровки	8	8
Общо краткосрочни възнаграждения	33	37
Сделки по трудов договор	23	2

20. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 31.12.2022 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	328	1 830
Среднопретеглен брой акции	780	780
Доход/загуба на акция	0.42	2.35

27.01.2023 г.

Съставител: _____
Валентина Жисова

Изпълнителен директор: _____
Веселин Жисов