

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД
към 31.03.2022 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ
ОТЧЕТ
към 31.03.2022 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

През 2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД придобива 100% от капитала 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.

-През 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, ЕИК 205047810, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „История Славянобългарска“ № 21.

Предмета на дейност на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД 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 31.03.2022 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 31.03.2022 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.

	31.03.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Машини, съоръжения и др.	468	504

3.2. Инвестиционни имоти

	31.03.2022	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

	31.03.2022	31.12.2021
	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.

3.4. Отсрочен данъчен актив:

	31.03.2022	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:

	31.03.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси	-	3
Други търговски вземания	258	238
Вземания по предоставени търг. заеми	10 279	10 817

4.2. Финансови активи

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

31.03.2022	31.12.2021
хил. лв.	хил. лв.
17 982	17 839

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 31.03.2022 г. справедливата стойност на тези финансови активи е в размер на 15 958 хил. лв. Преоценката им към 31.03.2022 г. е отразена във финансовия резултат.

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

Име на предприятието	31.03.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
„Био Агро Къмпани“ АД	1 940	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

	31.03.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки	304	313

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

5. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите

	31.03.2022	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

31.03.2022	31.12.2021
хил. лв.	хил. лв.

Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380
-------------------------------	-------	-------

7. Общи резерви

	31.03.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разпределен финансов резултат в дружеството-майка	390	390

8. Нетекущи пасиви:

	31.03.2022	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, на което 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.

	31.03.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по получени банкови заеми	14 276	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.

	31.03.2022	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.

На свое заседание от 24.03.2022 г. Съвета на директорите взе решение за подаване на искане за отпускане на кредит от Централна Кооперативна Банка АД с цел увеличаване капитала на дъщерните дружества „Ексклузив Тауър“ ЕООД и „Ритейл Парк Средец“ ЕАД. Към датата на съставяне на доклада дружеството-майка е усвоило 2 100 хил. евро по договора за кредит, използвани в изпълнение на решението на Съвета на директорите от 24.03.2022 г. за увеличаване на капитала дъщерните дружества.

9. Текущи задължения - Групата има следните текущи задължения:

	31.03.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационен заем	2 617	2 591
Задължения по краткосрочни заеми	2 869	3 500
Получени аванси	3 256	3 256
Други търговски задължения	6 884	6 893
Данъчни задължения	40	57
Задължения към персонала	4	1
Задължения към осигурителни организации	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, срок на заема до 20.01.2024 г., размер към 31.03.2022 г. – 1 749 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

	31.03.2022	31.03.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от услуги	481	539

Приходите от услуги в размер на 481 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

11. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	31.03.2022	31.03.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Акции	77	1
От покупка на вземания	-	9
Общо	77	10

12. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	31.03.2022	31.03.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Акции	-	75
Общо	-	75

13. Финансови приходи

	31.03.2022	31.03.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви и др.	54	113
Общо	54	113

14. Разходи за лихви и други финансови разходи

	31.03.2022	31.03.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви	250	302
Други финансови разходи	11	17
Възстановяване на загуба от обезценка	(79)	-
Общо	182	319

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	31.03.2022	31.03.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Материали	2	1
Общо	2	1

15.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.03.2022	31.03.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Такси и др.	216	243
Общо	216	243

15.3. Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	31.03.2022	31.03.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
амортизации	40	34
Общо	40	34

15.4. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	31.03.2022	31.03.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Възнаграждение		
Договор за управление и контрол	9	13
Трудови договори	7	6
Граждански договори	-	-
	16	19
Осигуровки		
Договор управление и контрол	3	3
Трудови договори	1	1
	4	4
Общо	20	23

15.5 Други разходи

Други разходи	31.03.2022	31.03.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Други	128	39
Общо	128	39

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

	31.03.2022	31.03.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	16	13
Осигуровки	4	3
Общо краткосрочни възнаграждения	20	16
Сделки с трудов договор	6	-

Разчети със свързани лица

Групата няма разчети със свързани лица.

17. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 31.03.2022 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.03.2022	31.03.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Нетна печалба/загуба за периода	24	(40)
Среднопретеглен брой акции	780	780
Доход/загуба на акция	0.03	(0.05)

27.05.2022 г.

гр. София

Съставител: _____
Валентина Жисова

Изпълнителен директор: _____
Веселин Жисов