

## **ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ**

### **КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД**

**към 31.03.2021 г.**

### **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**към 31.03.2021 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 31.03.2021 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 ('000), 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 31.03.2021 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. Нетекущи активи:

#### 3.1. – Нематериални активи

	31.03.2020	31.12.2020
	`000 лв.	`000 лв.
Нематериални активи	171	-

#### 3.2. - Имоти, машини и съоръжения

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

	31.03.2020	31.12.2020
	`000 лв.	`000 лв.
Машини и съоръжения	319	456

#### 3.3. - Инвестиционни имоти

	31.03.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 лв.
Земя и сгради	25 000	25 000

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

#### 3.4. Нетекущи финансови активи:

##### Дългосрочни инвестиции

Име на предприятието	31.03.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 лв.
„Ексклузив сървисис“ АД	10	10

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

#### 3.5. Отсрочен данъчен актив:

	31.03.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 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:

	31.03.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 лв.
Предоставени аванси	1 531	1 551
Други търговски вземания	1 873	2 175
Вземания по предоставени търговски заеми	8 117	8 075
Покупка на вземане	40	60
Разходи за бъдещи периоди	-	18

##### 4.2. Финансови активи-

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

31.03.2021	31.12.2020
`000 лв.	`000 лв.
15 776	19 839

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 31.03.2021 г. справедливата стойност на тези финансови активи е в размер на 15 776 хил. лв. Преоценката им към 31.03.2021 г. е отразена във финансовия резултат.

През първото тримесечие 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	31.03.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 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 тримесечие на 2021 г. Групата е продала част от тези акции.

#### 4.3 Парични средства

	31.03.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 лв.
Парични средства в банки	186	89

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

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

	31.03.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`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.

#### 6. Резерв от емисия

	31.03.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8380	8380

#### 7. Общи резерви

	31.03.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 лв.
Разпределен финансов резултат в дружеството-майка	390	390

#### 8. Нетекущи пасиви:

	31.03.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 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.

	31.03.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 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.

	31.03.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 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:

	31.03.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 лв.
Задължения по краткосрочни заеми	3 243	5 972

Получени аванси	3 256	3 256
Други търговски задължения	6 821	9 260
Данъчни задължения	-	19
Задължения към персонала	6	7
Задължения към осигурителни 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 31.03.2021 г. – 1 998 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

	31.03.2021	31.03.2020
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от услуги	539	380

Приходите от услуги в размер на 539 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

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

	31.03.2021	31.03.2020
	BGN'000	BGN'000
Акции	9	18
От покупка на вземания	1	-
<b>Общо</b>	<b>10</b>	<b>18</b>

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

	31.03.2021	31.03.2020
	BGN'000	BGN'000
Акции	75	348
<b>Общо</b>	<b>75</b>	<b>348</b>

**13. Финансови приходи**

	31.03.2021	31.03.2020
	BGN'000	BGN'000
Приходи от лихви	113	528
<b>Общо</b>	<b>113</b>	<b>528</b>

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

	31.03.2021	31.03.2020
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	302	289
Други финансови разходи	17	17
<b>Общо</b>	<b>319</b>	<b>306</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	31.03.2021	31.03.2020
	BGN'000	BGN'000
Материали	1	1
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**15.2. Разходи за външни услуги**

Разходи за външни услуги	31.03.2021	31.03.2020
	BGN'000	BGN'000
Такси и др.	243	235
<b>Общо</b>	<b>243</b>	<b>235</b>

**15.3. Разходи за амортизации**

Разходи за амортизации	31.03.2021	31.03.2020
	BGN'000	BGN'000
амортизации	34	24
<b>Общо</b>	<b>34</b>	<b>24</b>



#### 15.4. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	31.03.2021	31.03.2020
	BGN'000	BGN'000
<b>Възнаграждение</b>		
Договор за управление и контрол	13	13
Трудови договори	6	6
Граждански договори	-	-
	<b>19</b>	<b>19</b>
<b>Осигуровки</b>		
Договор управление и контрол	3	3
Трудови договори	1	1
	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Общо</b>	<b>23</b>	<b>23</b>

#### 15.5 Други разходи

Други разходи	31.03.2021	31.03.2020
	BGN'000	BGN'000
Други	39	-
<b>Общо</b>	<b>39</b>	<b>-</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:	31.12.2020	31.03.2020
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	13	13
Осигуровки	3	3
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>16</b>	<b>16</b>

Разчети със свързани лица – групата няма разчети със свързани лица.

#### 17. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 31.03.2021 г. е изчислена на базата на нетната

печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.03.2021	31.03.2020
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	(40)	24
Среднопретеглен брой акции	780	780
Доход/загуба на акция	(0.05)	0.03

27.05.2021 г.

Съставител: \_\_\_\_\_

**Валентина Жисова**

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

**Георги Тодоров**

