

# **ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ**

**Към Междинния Финансов Отчет на**

**„Екип-98 Холдинг“ АД**

**към 30.06.2018 г.**

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

**КЪМ МЕЖДИНЕН СЪКРАТЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**към 30.06.2018 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 30.06.2018 г. е изготвен МФО съгласно МСС. Настоящият междинен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие. Всички данни за 2018 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева ('000), включително сравнителната информация за 2017 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, отчитани до 31.12.2017 г. като финансови активи на разположение за продажба. През 2018 г. печалбите или загубите от продажбата на тези активи са прехвърлени от резерви в неразпределена печалба.
- финансови активи по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата,

които до 31.12.2017 г. са представяни като финансови активи, държани за търгуване.

#### **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 30.06.2018 г. внесенят напълно основен капитал е 180 006 лв. и е разпределен в 180 006 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лв. Основният акционер в дружеството е „АДАРА“ АД – 55 944 бр. акции или 31,08% 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, „Екип-98 Холдинг“ АД не дължи корпоративен данък за приходите си от дялови участия.

### **3. Дългосрочни инвестиции**

Дружеството има следните дългосрочни инвестиции:

#### **3.1. Инвестиции в дъщерни предприятия**

<b>Име на предприятие</b>	<b>30.06.2018 г. '000 лв.</b>	<b>31.12.2017 г. '000 лв.</b>
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	9900	9900
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	21514	
<b>Общо</b>	<b>31414</b>	<b>9900</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. Нетекущи финансови активи

Име на предприятието	30.06.2018	участие	31.12.2017	участие
	`000 лв.	%	`000 лв.	%
БИО АГРО КЪМПАНИ АД	3186	17.72	3799	21.12
ИПК Родина АД	10	0.15	10	0.15
Адвайзъри сървисис Консултинг ООД	3015	20.01	3015	20.01
	-----		-----	
	16123		16724	

Горепосочените финансовите активи на „Екип-98 Холдинг“ АД са класифицирани в категорията финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход. Към 31.12.2016 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 3 186 хил. лв. Намалението през шестмесечието е в резултат на продажба на част от акциите на дружеството. Финансовите инструменти от „ИПК Родина“ АД и придобитите дялове в „Адвайзъри сървисис Консултинг“ ООД и „Ексклузив Тауър“ ЕООД се отчитат по цена на придобиване. Финансовите активи не са залагани за обезпечение.

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

30.06.2018	31.12.2017
`000 лв.	`000 лв.

Предоставени аванси и

други търговски вземания	10915	13263
Вземания от свързани предприятия		
/„Ексклузив Тауър“ ЕООД/	1739	6957
Вземания по предоставени		
търговски заеми	173	125
Вземания по договори за цесии	308	3014
Други вземания	6	6

Във връзка с увеличение на капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира през месец юни 2018 г. 1 300 хил. лв. Към датата на съставяне на финансовия отчет увеличението на капитала не е вписано в Търговския регистър.

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

30.06.2018	31.12.2017
5807	5348

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Увеличението от 5 348 хил. лв. на 5 168 хил. лв. е в резултат на закупуване акции през първото шестмесечие на 2018 г. Към 30.06.2018 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 5 807 хил. лв., като част от тях в размер на 5 045 хил. лв. са обезпечение по репо сделки. Преоценката на тези акции към 30.06.2018 г. в размер на (57) хил. лв. е отразена във финансовия резултат.

#### 6. Парични средства

	30.06.2018 `000 лв.	31.12.2017 `000 лв.
Парични средства в лева	-	1

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

	30.06.2018 `000 лв.	31.12.2017 `000 лв.
„Био Агро Къмпани“ АД	2836	3381

Намалението в резерва от последващи оценки на активите и пасивите в размер на 545 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.

#### 8. Неразпределена печалба:

	30.06.2018 `000 лв.	31.12.2017 `000 лв.
Неразпределена печалба от 2017 г.	750	-
Неразпределена печалба от 2018 г.	588	-
	----- 1338	

Увеличението на неразпределената печалба в размер на 588 хил. лв. се дължи на печалбите от продажбата през първото шестмесечие на 2018 г. на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, които са прехвърлени от резерви в неразпределена печалба.

#### 9. Нетекущи пасиви:

	30.06.2018 `000 лв.	31.12.2017 `000 лв.
Задължения по Облигационен заем	10 000	10 000

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.

	30.06.2018 `000 лв.	31.12.2017 `000 лв.
Задължения по Получени търговски заеми	18776	-

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.

	30.06.2018 `000 лв.	31.12.2017 `000 лв.
Пасиви по отсрочени данъци	387	448

Отсрочените данъчни пасиви са признати във връзка с оценката по справедлива стойност на финансовите активи.

**10. Текущи задължения – дружеството има следните текущи задължения:**

	30.06.2018 `000 лв.	31.12.2017 `000 лв.
Текуща част от нетекущите задължения в т.ч.:		
-лихви по облигационен заем	274	235
-лихви по банков кредит	230	235
-лихви по банков кредит	44	-
Задължения по получени търг.заеми	15518	13170
Получени аванси и други търговски задължения	8030	17460
Задължения към персонала	4	3
Задължения към осигурителни организации	3	2

Увеличението на задълженията по получени търговски заеми се дължи на банков кредит – овърдрафт на стойност – 2 000 хил. лв., лихва - БЛП + фиксирана надбавка. Срок на погасяване - до 20.12.2018 г. Цел на кредита - за допълване на оборотния капитал на дружеството.

**11. Приходи от положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти**

Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	30.06.2018	30.06.2017
	BGN'000	BGN'000
Акции	4	199
Цесии	428	
<b>Общо</b>	<b>432</b>	<b>199</b>

**12. Разходи от отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти**

<b>Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>30.06.2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Акции	124	-
<b>Общо</b>	<b>124</b>	

**13. Приходи от лихви**

<b>Приходи от лихви</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>30.06.2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
лихви	46	108
<b>Общо</b>	<b>46</b>	<b>108</b>

**14. Разходи за лихви**

<b>Вид</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>30.06.2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разходи за лихви	818	230
<b>Общо</b>	<b>818</b>	<b>230</b>

Увеличението на разходите за лихви се дължи на лихвите по облигационния заем, който дружеството емитира през първото тримесечие на 2017 г., паричен заем, който „Екип-98 Холдинг“ АД сключи през третото тримесечие на 2017 г. и на банков кредит сключен през месец април 2018 г.

**15. Административни разходи**

**15.1. Разходи за външни услуги**

<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>30.06.2017</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Такси и др.	81	58
<b>Общо</b>	<b>81</b>	<b>58</b>

Увеличението на разходите за външни услуги се дължи на извършени разходи по облигационен заем.



## 15.2. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	30.06.2018	30.06.2017
	BGN'000	BGN'000
<b>Възнаграждение</b>		
Договор за управление и контрол	17	9
Трудови договори	10	9
Граждански договори	4	-
	<b>31</b>	<b>18</b>
<b>Осигуровки</b>		
Договор управление и контрол	4	5
Трудови договори	3	2
	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Общо</b>	<b>38</b>	<b>25</b>

## 16. Сделки със свързани лица към 30.06.2018 г.:

Сделки свързани лица	30.06.2018	30.06.2017
	BGN'000	BGN'000
<u>Договор за предоставен заем на:</u>		
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	446	-
<b>Общо</b>	<b>446</b>	<b>-</b>

Договор за заем от 01.03.2018 г.; размер на заема - 230 хил. лв.; размер на вземането към 30.06.2018 г. – 204 хил. лв.; лихва – 6.5%, срок до 31.12.2018 г., цел – за търговската дейност на получателя.

Договор за временна финансова помощ от 18.06.2018 г.; размер на заема – до 300 хил. лв.; размер на вземането към 30.06.2018 г. – 216 хил. лв.; лихва – 6.5%, срок до 18.06.2019 г., цел – за търговската дейност на получателя

Сделки свързани лица	30.06.2018	30.06.2017
	BGN'000	BGN'000
<u>Договори за получени заеми от:</u>		
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	2 656	-
<b>Общо</b>	<b>2 656</b>	<b>-</b>

1. Договор за заем от 21.03.2018 г.; размер на заема – 595 хил. лв.; размер на вземането към 30.06.2018 г. – задължението е уредено; лихва – 6.00%, срок – до 31.12.2018 г., цел – за търговската дейност на получателя.

2. Договори за цесии през първото шестмесечие на стойност 2 061 хил. лв. и



споразумения за прихващане на стойност 596 хил. лв. След прихващанията „Ексклузив Тауър“ ЕООД остава със задължение към „Екип-98 Холдинг“ АД в размер на 20 хил. лв.

### 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:	30.06.2018	30.06.2017
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	17	9
Осигуровки	4	5
Общо краткосрочни възнаграждения	21	14

### 17. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 30.06.2018 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	30.06.2018 г.	30.06.2017 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	(582)	(6)
Среднопретеглен брой акции	180	180
Доход/загуба на акция	(3.233)	(0.033)

30.07.2018 г.

Съставител:

Валентина Жисова

Изпълнителен директор

Тереза Алексиева-Георгиева

