

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД
към 30.06.2018 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 30.06.2018 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, ул. „6-ти септември“ №55. 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.

От 01.01.2018 г. до 30.06.2018 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД е реализирало загуба в размер на 46 хил. лв., която е включена в междинния съкратен консолидиран финансов отчет.

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.

От 01.04.2018 г. до 30.06.2018 г. „Ритейл Парк Средец“ ЕАД е реализирало загуба в размер на 85 хил. лв., която е включена в междинния съкратен консолидиран финансов отчет.

2.Счетоводна политика

2.1. Общи положения

Междинния съкратен консолидиран финансов отчет за периода към 30.06.2018 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 към 30.06.2018 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева ('000).

В консолидирания финансов отчет на Групата „Екип-98 Холдинг“ АД е представена информация само към 30.06.2018 г. тъй като контролът върху „Ексклузив Тауър“ ЕООД е придобит на 13.10.2017 г. а на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД 30.03.2018г и няма сравнителни консолидирани данни за предходен период.

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 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. Към 30.06.2018 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 Парични средства в лева

Оценени са 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

Той е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация. Към 30.06.2018 г. внесеният 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-майка 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 дружеството не дължи корпоративен данък за приходите си от дялови участия.

3. Нетекущи активи:

3.1.-Сгради - 18хил лв

3.2.-Нематериални активи-42хил лв

3.3.-Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот	30.06.2018 г. ’000 лв.
Земя и сгради	22945
Общо	22945

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

3.4. Нетекущи финансови активи:

Дългосрочни инвестиции

Име на предприятието	30.06.2018 г. ’000 лв.	участие %
„Био Агро Къмпани“ АД	3186	17.72
ИПК „Родина“ АД	10	0.15
„Адвайзъри сървисис Консултинг“ ООД	3015	20.01
„Ексклузив сървисис“ АД	10	48.80

	6221	

Горепосочените финансовите активи на Дружеството 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 3186 хил. лв. Намалението през шестмесечието е в резултат на продажба на част от акциите на дружеството. Финансовите инструменти от ИПК „Родина“ АД, придобитите дялове в „Адвайзъри сървисис Консултинг“ ООД и „Ексклузив Сървисис“ ЕООД се отчитат по цена на придобиване.

3.5 Вземания от цесии

Предоставени заеми	30.06.2018
	BGN'000
Дългосрочни вземания по договори за цесии	3280
Общо	3280

С договорите за цесии са придобити предоставени заеми.

3.6. Положителна репутация

Положителна репутация изчислена към датата на придобиване на „Ексклузив Тауър“ ЕООД:

Справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобитото Дружество към датата на придобиване на контрола е в размер на 9 547 хил. лв., прехвърленото възнаграждение е в размер на 9 900 хил. лв., в резултат на което положителната репутация е в размер на 353 хил. лв.

4. Текущи активи:

4.1. Материални запаси-74хил лв

4.2. Търговски и други вземания - Групата има следните вземания:

	30.06.2018 г.
	`000 лв.
Предоставени аванси и др. търговски вземания	12 259
Вземания по предоставени търговски заеми	1 720
Вземания по договори за цесии	5 097
Други вземания	6

4.3. Финансови активи

30.06.2018 г.

`000 лв.

4.3.1. По справедлива стойност,
отчитани в печалбата или загубата

5 807

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Продадени са част от акциите през първото шестмесечие на 2018 г. Към 30.06.2018 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 5807 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 (124) хил. лв. е отразена във финансовия резултат.

4.3.2 финансови активи по справедлива
стойност в другия всеобхватен доход

1 421

Преоценката на стойността на тези акции към 30.06.2018 в размер на (83)хил лв е отразена в преоценъчния резерв.

4.4 Парични средства

30.06.2018 г.

`000 лв.

Парични средства в лева

6

5. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите

30.06.2018 г.

`000 лв.

2753

6. Нетекущи пасиви:

30.06.2018 г.

’000 лв.

Задължения по облигационни заеми 10 000

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.

30.06.2018

’000 лв.

Задължения по

Получени търговски заеми 18776

-

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.

30.06.2018 г.

’000 лв.

Пасиви по отсрочени данъци 387

Отсрочените данъчни пасиви са признати във връзка с оценката по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход.

7. Текущи задължения - Групата има следните текущи задължения:

30.06.2018 г.

’000 лв.

Текуща част от нетекущите задължения в т.ч.: 274

-лихви по облигационен заем	230
-лихви по банков кредит	44
Задължения по получени търг. заеми	15 678
Получени аванси и други търговски задължения	9 331
Задължения към персонала	7
Задължения към осигурителни организации	3

През м.юни 2018г дружеството-майка сключи договор за 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-майка.

През месец май 2018 г. „Ритейл Парк Средец“ ЕАД сключи револвиращ заем в размер на до 200 хил. лв., лихва 4,5% и срок на погасяване 1 година.

8. Приходи от дейността

30.06.2018 г.

`000 лв.

8.1. Нетни приходи от продажби	203
8.2. Нетни приходи от продажба на продадени активи	7 432
8.3. Балансова стойност на продадени активи	7 453

Загубата в размер на 21 хил. лв. се дължи на продажба на част от инвестиционен имот през първото шестмесечие на 2018 г.

9. Положителни разлики от операции с финансови активи

Положителни разлики от операции с финансови Активи	30.06.2018
	BGN'000
Цесии	428
Акции	4
Общо	432

10. Отрицателни разлики от операции с финансови активи

Отрицателни разлики от операции с финансови	30.06.2018
---	------------

активи и инструменти	BGN'000
Акции	124
Общо	124

11. Приход от бизнескомбинация

Приходи от бизнескомбинация	30.06.2018
	BGN'000
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	1423
Общо	1423

12. Приходи от лихви

Приходи от лихви	30.06.2018
	BGN'000
лихви	188
Общо	188

13. Разходи за лихви

Вид	30.06.2018
	BGN'000
Разходи за лихви	838
Общо	838

Разходите за лихви се дължат на лихвите по облигационния заем, който дружеството-майка емитира през първото тримесечие на 2017 г., паричен заем, който дружеството-майка сключи през третото тримесечие на 2017 г. и на банков кредит сключен през м.април 2018г.

14. Административни разходи:

14.1. Разходи за материали

Разходи за материали	30.06.2018
	BGN'000
Материали	1
Общо	1

14.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	30.06.2018
	BGN'000
такси	357
Общо	357

В разходите за външни услуги са включени разходи по облигационен заем.

14.3. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	30.06.2018
	BGN'000
Възнаграждение	
Договор за управление и контрол	23
Трудови договори	10
Граждански договори	4
	37
Осигуровки	
Договор управление и контрол	5
Трудови договори	3
	8
Общо	45

14.4. Други разходи

Други разходи	30.06.2018
	BGN'000
Други	150
Общо	150

15.1. Сделки със свързани лица към 30.06.2018 г.:

Сделки свързани лица	30.06.2018
	BGN'000
Договор за продажба на инвестиционен имот	
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ	7432
Общо сделки свързани лица	7432

15.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва Съвет на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал се състои от следните разходи:

Краткосрочни възнаграждения:	30.06.2018 г.
	BGN'000
Възнаграждения	23
Осигуровки	5
Общо краткосрочни възнаграждения	28

16. 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.
	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	710
Среднопретеглен брой акции	180
Доход/загуба на акция	3.94

29.08.2018г.

Съставител: _____

Валентина Жисова



Изпълнителен директор: _____

Тереза Алексиева-Георгиева