

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД
към 30.09.2018 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 30.09.2018 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 30.09.2018 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД е реализирало загуба в размер на 24 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 30.09.2018 г. „Ритейл Парк Средец“ ЕАД е реализирало печалба в размер на 15 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 30.09.2018 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 30.09.2018 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 30.09.2018 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 30.09.2018 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 30.09.2018 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-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 - 23хил лв

3.2.-Нематериални активи-108хил лв

3.3.-Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот	30.09.2018 г. ’000 лв.
Земля и сгради	22937
Общо	22937

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

3.4. Нетекущи финансови активи:

Дългосрочни инвестиции

Име на предприятието	30.09.2018 г. ’000 лв.	участие %
„Био Агро Къмпани“ АД	3186	17.72
ИПК „Родина“ АД	10	0.15
„Адвайзъри сървисис Консултинг“ ООД	-	20.01
Karyes Investment PC Ltd	2353	21.87
„Ексклузив сървисис“ АД	10	48.80

	5559	

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 деветмесечието е в резултат на продажба на част от акциите на дружеството.

Финансовите инструменти от ИПК „Родина“ АД, Karyes Investment PC Ltd. и „Ексклузив Сървисис“ ЕООД се отчитат по цена на придобиване. Преоценката на тези акции към 30.09.2018 г. е отразена във финансовия резултат. Финансовите активи не са залагани за обезпечение.

3.5 Вземания от цесии

Предоставени заеми	30.09.2018
	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-24хил лв

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

30.09.2018 г.

`000 лв.

Предоставени аванси и др. търговски вземания	1 667
Вземания по предоставени търговски заеми	1 617
Вземания по договори за цесии	5 283
Други вземания	10

4.3. Финансови активи

30.09.2018 г.

`000 лв.

4.3.1. По справедлива стойност,
отчитани в печалбата или загубата

7555

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Продадени са част от акциите през първото деветмесечие на 2018 г. Към 30.09.2018 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 7555 хил. лв., като част от тях в размер на 4931 хил. лв. са обезпечение по репо сделки. Преоценката на тези акции към 30.09.2018 г. 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 30.09.2018 в размер на (83)хил лв е отразена в преоценъчния резерв.

4.4 Парични средства

30.09.2018 г.

`000 лв.

Парични средства в лева

49

5. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите

30.09.2018 г.

`000 лв.

2753

6. Нетекущи пасиви:

30.09.2018 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.

30.09.2018

’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.

30.09.2018 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:

30.09.2018 г.

’000 лв.

Текуща част от нетекущите задължения в т.ч.: 129

-лихви по облигационен заем	84
-лихви по банков кредит	45
Задължения по получени търг. заеми	5 648
Получени аванси и други търговски задължения	9 434
Задължения към персонала	5
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.

Към 30.09.2018г дружеството-майка има остатък по договор за заем от 28.09.2018г в размер на 2143 хил лв и сключи анекс за удължаване на срока за погасяване до 28.09.2019г.

Дружеството-майка сключи договор за ВФП от 16.08.2018г на стойност 270 хил лв, лихва 6,5%, срок на погасяване-16.08.2019г.

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

30.09.2018 г.

`000 лв.

8.1. Нетни приходи от продажби	540
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 деветмесечие на 2018 г.

9. Положителни разлики от операции с финансови активи

Положителни разлики от операции с финансови Активи	30.09.2018 BGN'000
Цесии	414
Акции	613
Общо	1027

10. Отрицателни разлики от операции с финансови активи

Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	30.09.2018
	BGN'000
Акции	160
Общо	160

11. Приход от бизнескомбинация

Приходи от бизнескомбинация	30.09.2018
	BGN'000
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	1423
Общо	1423

12. Приходи от лихви и неустойки

Приходи от лихви и неустойки	30.09.2018
	BGN'000
лихви	258
неустойки	550
Общо	808

13. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	30.09.2018
	BGN'000
Разходи за лихви	1318
Други финансови разходи	62
Общо	1380

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	30.09.2018
	BGN'000
Материали	5
Общо	5

14.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	30.09.2018
	BGN'000
такси и други услуги	583
Общо	583

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

14.3. Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	30.09.2018
	BGN'000
амортизации	5
Общо	5

14.4. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	30.09.2018
	BGN'000
Възнаграждение	
Договор за управление и контрол	37
Трудови договори	15
Граждански договори	4
	56
Осигуровки	
Договор управление и контрол	6
Трудови договори	5
	11
Общо	67

14.5. Други разходи

Други разходи	30.09.2018
	BGN'000
Други	156
Общо	156

15.1. Сделки със свързани лица към 30.09.2018 г.:

Сделки свързани лица	30.09.2018
	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:	30.09.2018 г.
	BGN'000
Възнаграждения	37
Осигуровки	6
Общо краткосрочни възнаграждения	43

16. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 30.09.2018 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	30.09.2018 г.
	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	1421
Среднопретеглен брой акции	180
Доход/загуба на акция	7.89

28.11.2018г.

Съставител:

Валентина Жисова

Изпълнителен директор:

Тереза Алексиева-Георгиева

