

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

**Към Междинния Финансов Отчет на
„Екип-98 Холдинг“ АД
към 31.12.2018 г.**

ПРИЛОЖЕНИЕ

**КЪМ МЕЖДИНЕН СЪКРАТЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31.12.2018 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 31.12.2018 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 31.12.2018 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 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

Име на предприятие	31.12.2018 г. '000 лв.	31.12.2017 г. '000 лв.
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	11200	9900
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	21514	
Общо	32714	9900

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.

Във връзка с увеличение на капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира през месец юни 2018 г. 1 300 хил. лв. Увеличението на

капитала е вписано в Търговския регистър с акт № 20181114103315.

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	30.09.2018	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“	-	-	3015	20.01
	-----		-----	
	3196		6824	

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. Част от тях в размер на 1 155 хил. лв. са обезпечение по репо сделки.

Останалите финансови активи не са залагани за обезпечение.

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

31.12.2018	31.12.2017
`000 лв.	`000 лв.

Предоставени аванси и

други търговски вземания	23	13263
Вземания от свързани предприятия /„Ексклузив Тауър“ ЕООД/	-	6957
Вземания по предоставени търговски заеми	-	125
Вземания по договори за цесии	173	3014
Други вземания	6	6

През четвъртото тримесечие на 2018 г. дружеството инвестира средства за закупуване на цесии, в резултат на което възникна вземане в размер на 173 хил. лв.

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

	31.12.2018	31.12.2017
Адвайзъри сървисис Консултинг ООД	3618	
KARYES INVESTMENT PC Ltd	2353	-
Дф Капман фикс	1037	
Ексклузив Пропърти АДСИЦ	874	373
ИК Галата АД	3168	4975
Велграф АМ АД-София	3192	
Други	521	
	-----	-----
	14763	5348

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 31.12.2018 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 14 763 хил. лв., като част от тях в размер на 7 395 хил. лв. са обезпечение по репо сделки. Преоценката на тези акции към 31.12.2018 г. е отразена във финансовия резултат.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет „Екип-98 Холдинг“ АД е сключил предварителен договор за продажба на дяловото си участие в „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, която не е приключила. Оценката на дяловете в „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД е извършена на база посочения по-горе договор. Разликата е отразена във финансовия резултат.

6. Парични средства

	31.12.2018 `000 лв.	31.12.2017 `000 лв.
Парични средства в лева	23	1

7. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите

	31.12.2018 `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:

	31.12.2018 `000 лв.	31.12.2017 `000 лв.
Неразпределена печалба от 2017 г.	750	-
Неразпределена печалба от 2018 г.	588	-
	<hr/>	
	1338	

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

9. Нетекущи пасиви:

	31.12.2018 `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.

	31.12.2018 `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.

	31.12.2018 `000 лв.	31.12.2017 `000 лв.
Пасиви по отсрочени данъци	388	448

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

10. Текущи задължения – дружеството има следните текущи задължения:

	31.12.2018 `000 лв.	31.12.2017 `000 лв
Текуща част от нетекущите задължения в т.ч.:		
-лихви по облигационен заем	235	235
	235	235
Задължения по получени търг.заеми	1992	13170
Задължения към свързани предприятия /"Ексклузив Тауър" ЕООД/	3566	
Получени аванси и други търговски задължения	10929	17460
Задължения към персонала	4	3
Задължения към осигурителни организации	3	2

Задълженията по получени търговски заеми се състоят от:

- банков кредит – овърдрафт на стойност – 2 000 хил. лв., лихва - БЛП + фиксирана надбавка. Срок на погасяване - до 20.06.2019 г. размер към 31.12.2018 г. - 1984 хил. лв.; Цел на кредита – за допълване на оборотния капитал на дружеството.
- договор за ВФП от 06.12.2018 г. на стойност до 50 хил. лв.; лихва - 6%; срок на погасяване 06.12.2019 г.; размер към 31.12.2018 - 8 хил. лв.

През 2018 г. „Екип – 98 Холдинг“ АД сключи договори по репо сделки, в резултат на което възникнаха задължения в размер на 6 862 хил. лв., представени като други търговски задължения.

През 2018 г. дружеството сключи предварителен договор за продажба на дялове, в резултат на което възникна задължение по предоставен аванс в размер на 3 256 хил. лв.;

През 2018 г. дружеството сключи предварителен договор за покупко-продажба на акции, в резултат на което възникна задължение по предоставен аванс в размер на 724 хил. лв.;

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

Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Акции	1012	1581
Цесии	1417	
Общо	2429	1581

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

Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Акции	254	4
Общо	254	4

13. Приходи от лихви и неустойки

Приходи от лихви и неустойки	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
лихви	187	241
неустойки	550	-
Общо	737	241

14. Разходи за лихви

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	1912	841
Общо	1912	841

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

Разходи за външни услуги	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Такси и др.	83	99
Общо	83	99

15.2. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждение		
Договор за управление и контрол	34	24
Трудови договори	22	18
Граждански договори	4	-
	60	42
Осигуровки		
Договор управление и контрол	11	10
Трудови договори	4	4
	15	14
Общо	75	56

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:	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	34	24
Осигуровки	11	10
Общо краткосрочни възнаграждения	45	34

17. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 31.12.2018 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2018	31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	842	750
Среднопретеглен брой акции	180	180
Доход/загуба на акция	5.12	4.16

30.01.2019 г.

Съставител:

Валентина Жисова

Изпълнителен директор:

Тереза Алексиева-Георгиева

