

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД
към 31.12.2018 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31.12.2018 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.

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 31.12.2018 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 31.12.2018 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 31.12.2018 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 31.12.2018 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 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-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 – 37 хил. лв.

3.2. - Нематериални активи – 103 хил. лв.

3.3. - Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот	31.12.2018 г. ’000 лв.
Земя 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	31.12.2018 г. ’000 лв.	участие %
ИПК „Родина“ АД	10	0.15
„Ексклузив сървисис“ АД	10	44.63

	20	

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

3.5 Вземания от цесии и други вземания

Предоставени заеми	31.12.2018 BGN’000
Дългосрочни вземания по договори за цесии	141
ДДС за възстановяване	178

Дългосрочни вземания по договори за продажба на акции	36
Общо	355

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

Материални запаси	31.12.2018
	BGN'000
Покупка на недвижими стоки	891
Други материални запаси	65
Общо	956

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

31.12.2018 г.

'000 лв.

Предоставени аванси и др. търговски вземания	178
Вземания по предоставени търговски заеми	2182
Вземания по договори за цесии	8202
Други вземания	11

През м. 10.2018 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД предостави заем в размер на 30 хил. евро /59 хил. лв./, лихва – 4% , срок – 1 г.; размер на вземането към 31.12.18 г. – 59 хил. лв.

През м. 12.2018 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД предостави заем в размер на 939 хил. лв. лихва – 5%, срок – 1 г.; размер на вземането към 31.12.18 г. – 939 хил. лв.

През м. 12.2018 г. „Ексклузив Тауър“ ЕООД предостави заем в размер на 585 хил. лв. лихва – 5%, срок – 1 г.; размер на вземането към 31.12.18 г. – 585 хил. лв.

През м. 12.2018 г. бяха сключени договори за цесии, в резултат на което възникнаха

вземания в размер на 6 829 хил. лв.

4.3. Финансови активи

4.3.1. По справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата:

Име на предприятието 31.12.2018 г.

’000 лв.

„Био Агро Къмпани” АД	3186
„Адвайзъри сървисис Консултинг” ООД	3618
Karyes Investment PC Ltd	2353
ДФ Капман фикс	1037
Ексклузив Пропърти АДСИЦ	874
ИК Галата АД	3168
Велграф АМ АД-София	3192
Други	521

17 949

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Продадени са част от акциите през 2018 г. Към 31.12.2018 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 14 773 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.

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.

4.4 Парични средства

31.12.2018 г.

`000 лв.

Парични средства в лева

89

5. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите

31.12.2018 г.

`000 лв.

2 753

6. Нетекущи пасиви:

31.12.2018 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.

31.12.2018

`000 лв.

Задължения по

Получени търговски заеми

18 776

-

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.

31.12.2018 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:

31.12.2018 г.

`000 лв.

Текуща част от нетекущите задължения	235
Задължения по получени търг. заеми	2040
Получени аванси и други търговски задължения	15 240
Задължения към персонала	5
Задължения към осигурителни организации	3

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. – 1 984 хил. лв.; Цел на кредита – за допълване на оборотния капитал на дружеството-майка.

Дружеството-майка сключи 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 г. - 8 хил. лв.

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

През 2018 г. Групата сключи договори за цесии, в резултат на което възникнаха задължения към доставчици в размер на 3 026 хил. лв.

През 2018 г. Групата сключи договори за покупка на недвижими стоки, в резултат на което възникнаха задължения към доставчици в размер на 1 069 хил. лв.

През м. 10.2018 г. „Ексклузив Тауър“ЕООД сключи договор за заем на стойност 500 хил. лв., лихва – 4.25 %, срок – 1 г.; остатък към 31.12.2018 – 2 хил. лв.

8. Приходи от дейността

31.12.2018 г.

`000 лв.

8.1. Нетни приходи от продажби	968
8.2. Други приходи	39
8.3. Нетни приходи от продажба на продадени активи	7 432
8.4. Балансова стойност на продадени активи	7 453

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

9. Положителни разлики от операции с финансови активи

Положителни разлики от операции с финансови Активи	31.12.2018
	BGN'000
Цесии	1012
Акции	1540
Общо	2552

10. Отрицателни разлики от операции с финансови активи

Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	31.12.2018
	BGN'000
Акции	246
Общо	246

11. Приход от бизнескомбинация

Приходи от бизнескомбинация	31.12.2018
	BGN'000
„Ритейл Парк Средец“ЕАД	1 423

Общо	1 423
-------------	--------------

12. Приходи от лихви и неустойки

Приходи от лихви и неустойки	31.12.2018
	BGN'000
лихви	558
неустойки	550
Общо	1 108

13. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	31.12.2018
	BGN'000
Разходи за лихви	1 958
Други финансови разходи	62
Общо	2 020

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 2018 г.

14. Административни разходи:

14.1. Разходи за материали

Разходи за материали	31.12.2018
	BGN'000
Материали	22
Общо	22

14.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2018
	BGN'000
такси и други услуги	873
Общо	873

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

14.3. Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	31.12.2018
	BGN'000
амортизации	13
Общо	13

14.4. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	31.12.2018
	BGN'000
Възнаграждение	
Договор за управление и контрол	46
Трудови договори	22
Граждански договори	4
	72
Осигуровки	
Договор управление и контрол	14
Трудови договори	4
	18
Общо	108

14.5. Други разходи

Други разходи	31.12.2018
	BGN'000
Други	202
Общо	202

15.1. Сделки със свързани лица към 31.12.2018 г.:

Сделки свързани лица	31.12.2018
	BGN'000
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ - Договор за продажба на инвестиционен имот	7 432
Адара АД-договор за репо на ценни книжа	1 746
Адара АД-договор за цесия	1 247
Общо сделки свързани лица	10 425

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:	31.12.2018 г.
	BGN'000
Възнаграждения	46
Осигуровки	14
Общо краткосрочни възнаграждения	60

16. 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 г.
	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	2 603
Среднопретеглен брой акции	180
Доход/загуба на акция	14.46

01.03.2019г.

Съставител: 
Валентина Жисова

Изпълнителен директор: 
Тереза Алексиева-Георгиева

