

## 1. Корпоративна информация

„ЕКИП-98 Холдинг“ АД е регистрирано в СГС по фирмено дело №12895 /1996 год. като акционерно дружество. Седалище и адрес на управление: гр. София 1712, район Младост, бул. „Александър Малинов“ № 75.

### Предмет на дейност

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 и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Основната икономическа дейност на Дружеството е управление на холдингови дружества. Дружеството функционира като действащо предприятие.

### Собственост и управление

Капиталът на „ЕКИП-98 Холдинг“ АД към датата на изготвяне на годишния финансов отчет (ГФО) към 31.12.2020 г. е в размер на 780 004 (седемстотин и осемдесет хиляди и четири ) лева, състоящ се от 780 004 (седемстотин и осемдесет хиляди и четири) поименни акции с номинал 1 (един) лев.

### Списък на основните акционери, притежаващи акции

	2020		2019	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Адара АД, ЕИК:102046474	229 876	29,47%	244 653	31,08%
Стикс-2000 ЕООД, ЕИК: 103614257	66 000	8,46%	66 000	-
Други юридически лица	383 576	49,18%	367 922	12%
<b>Общо юридически лица</b>	<b>679 452</b>	<b>87,11%</b>	<b>678 575</b>	<b>43,08%</b>
<b>Физически лица</b>	<b>100 552</b>	<b>12,89%</b>	<b>101 429</b>	<b>56,92%</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>780 004</b>	<b>100%</b>	<b>780 004</b>	<b>100%</b>

Акциите са регистрирани за търговия на “Българска фондова борса” АД.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите в състав:

Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева,

Десислава Драгомирова Янкова и

Георги Тодоров Тодоров

Дружеството се представлява от Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева.

В Дружеството функционира одитен комитет в състав: Иван Петров Маслев, Мариана Николаева Василева и Десислава Драгомирова Янкова с мандат от пет години, изтичащ на 28.09.2025 г.

Към 31 декември 2020г. в Дружеството има назначени двама служители.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март Народното събрание на Република България обяви извънредно положение за срок от 1 месец - до 13 април 2020 г.

В първите седмици на април 2020 г. броят на новите безработни се покачва до 4 хиляди на ден, което регистрира пикови стойности в резултат от наложените забрани и спирането на функционирането на множество икономически сектори.

На 3 април 2020 г. Народното събрание удължи срока на извънредното положение с още един месец до 13 май 2020 г.

На 13 май 2020 г. изтече срокът на извънредното положение, а Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка от 14 май 2020 г. до днешна дата.

Въпреки отпадането на противоепидемиологичните мерки и възобновяването на дейността на дружествата, много икономически сектори останаха засегнати от ефектите на пандемията от коронавирус. Макроикономическите прогнози на световните институции очакват общо намаление на БВП на България с до 7 % на годишна база и възстановяване на предкризисните равнища на ръст (стабилизация) на икономиката през 2-3 тримесечие на 2021 г.

Коронавирус пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обяха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

В тези условия Дружеството отчита печалба за периода в размер на 712 хил. лв., негативен паричен поток от оперативна дейност в размер на 371 хил. лв. Текущите активи за периода надвишават текущите пасиви с 8,047 хил. лв. Общо собственият капитал на дружеството е в размер на 17,439 хил. лв..

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет Ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Ръководството няма намерение нито необходимост да ликвидира или да намали обема на дейност на Дружеството. След извършения преглед на дейността на Дружеството, Ръководството очаква, че то има възможности да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### ***3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2020 г.***

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

#### ***3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството***

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС  
Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС

Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС  
Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС  
Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС  
МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС  
МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

#### 4. Счетоводна политика

##### 4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### 4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
  - б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
  - в) прекласифицира позиции във финансовия отчет
- и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

##### 4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

##### 4.4. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.



#### 4.5. Финансови инструменти

##### 4.5.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### 4.5.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

##### 4.5.3. Последващо оценяване на финансовите активи

###### Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и другите вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти по договори за покупко-продажба на ценни книжа и договори за цесии извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

**Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направило неотменим избор да отчита инвестициите си по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираните цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

**Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход**

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория. Дружеството отчита в тази категория инвестицията си в „Био Агро Къмпани“ АД.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите, се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите, се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

**4.5.4. Обезценка на финансовите активи**

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

#### **Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход**

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Дружеството разглежда и други показатели като неблагоприятни промени в дейността, икономически или финансови условия, които могат да засегнат способността на издателя на капиталовия инструмент да изпълни задълженията си по дълга или неочаквани промени в оперативните резултати на емитента.

Ако някой от тези показатели води до значително увеличение на кредитния риск на инструментите, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

#### **4.5.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на

деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

#### **4.6. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като парични средства по банковите сметки на Дружеството.

Дружеството е извършило оценка върху очакваните кредитни загуби върху паричните средства и парични еквиваленти, депозирани във финансови институции. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

#### **4.7. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който настите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като Дружеството няма голям брой служители. Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

#### **4.8. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се



предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.16 .

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### 4.9. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството.

Премийният резерв включва премии, получени при емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват:

- законови резерви, общи резерви;
- резерви от преоценка на финансови активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

#### 4.10. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с основния му предмет на дейност, разпореждане с финансови инструменти, съгласно МСФО 9.

За приходи извън основната дейност, Дружеството прилага МСФО 15 Приходи от клиенти. За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### **4.10.1. Финансови приходи**

Финансовите приходи включват приходи от разпореждане с финансови инструменти, признати приходи от оценка по справедлива цена, приходи от лихви по предоставени заеми, приходи от цесии и други.

#### **4.11. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

#### **4.12. Финансови разходи**

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, по облигационен заем, такси и комисионни свързани с разпореждане с финансови инструменти.

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.13. Дълготрайни материални активи**

Дълготрайните материални активи се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Към 31.12.2020 г. Дружеството притежава земя, която не се амортизира за счетоводни и данъчни цели.

Печалбата или загубата от продажбата на дълготрайните материални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за всеобхватния доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

#### 4.14. Тестове за обезценка на нетекущи активи

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### 4.15. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 28 Условни активи и условни пасиви.

#### **4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

##### **Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от Ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

##### **Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност**

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

#### **4.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет Ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на Ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството за предходния отчетен период.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **Измерване на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които



изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

#### **Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в счетоводния баланс оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

## 5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на предприятие	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	11 200	11 200
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	21 514	21 514
<b>Общо</b>	<b>32 714</b>	<b>32 714</b>

Съгласно договор от 13.10.2017 г. Дружеството закупува 588 100 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 дружествени дяла. Цена на сделката 9 900 хил. лв. Предмет на дейност на дъщерното дружество - 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 2018г. 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.

Акциите на Дружеството от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД са заложили като обезпечение на банков заем - приложение 0.

## 6. Инвестиционни имоти

### Земя

Дружеството притежава инвестиционни имоти с балансова стойност 636 хил.лв., намиращи се в гр. Варна, които се държат с цел увеличаване на стойността на капитала. Инвестиционните имоти са представени във финансовите отчети на Дружеството като е използван модела на справедливата стойност. Ръководството счита, че балансовата стойност на придобития през м.01, 2019г. инвестиционен имот – земя, е разумно приближение на справедливата му стойност към 31.12.2020г. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари	636	-
Новопридобити активи	-	636
<b>Балансова стойност към 31 декември</b>	<b>636</b>	<b>636</b>

През 2020г. не са отразени приходи и преки оперативни разходи свързани със земята. Дружеството не е заложило земите като обезпечение по свои задължения.

#### 7. Краткосрочни финансови активи

	31.12.2020	31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>		
Борсови капиталови инструменти	7 782	7 840
Дялове на договорни фондове по ЗДКИСДПКИ	1 168	1 129
Некотирувани капиталови инструменти	7 445	6 864
	<b>16 395</b>	<b>15 833</b>
<b>Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход</b>		
Некотирувани капиталови инструменти	4 104	3 514
	<b>4 104</b>	<b>3 514</b>
<b>Общо</b>	<b>20 499</b>	<b>19 347</b>

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет, или чрез оценка на независим оценител, или по модел, разработен от Дружеството.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти“ и ред „Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти“.

##### 7.1. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
<b>Акции и дялове в предприятия</b>		
Акции на компании, търгувани на БФБ	2 700	4 084
Акции на компании, търгувани на международни пазари	5 082	3 756
Дялове на договорни фондове по ЗДКИСДПКИ	1 168	1 129
Акции и дялове на непублични компании	7 445	6 864
<b>Общо</b>	<b>16 395</b>	<b>15 833</b>

Дружеството е заложило по договори за обратно изкупуване, т.нар. „репо“ сделки, 3 626 хил. лв. (2019 г.: 2 343 хил. лв.).

Справедливата стойност на акции на компании, търгувани на БФБ и на дялове на договорни фондове по ЗДКИСДПКИ, в размер на 3 868 хил. лв., е определена на база борсови котировки и данни за обратни изкупувания към датата на финансовия отчет.

Справедливата стойност на акции на компании, търгувани на международни пазари и акции и дялове на непублични компании в размер на 12 527 хил. лв. е определена на база доклади на лицензирани външни оценители.

Печалбите и загубите от оценката по справедлива цена са признати в печалби и загуби в индивидуалния отчет за всеобхватния доход.

## 7.2. Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Акции в предприятия	% участие	Брой акции дялове	31.12.2020	% участие	Брой акции дялове	31.12.2019
			BGN'000			BGN'000
Акции на непублични компании	14,37%	3 504	4 104	17,72%	3 504	3 514
<b>Общо</b>			<b>4 104</b>			<b>3 514</b>

Дружеството е заложило по договори за обратно изкупуване, репо сделки, 1 487 хил. лв.  
(2019 г.: 2 426 хил. лв.).

Справедливата стойност на инвестицията на Дружеството в акции на непублични компании е определена на база доклад на лицензиран външен оценител. При изготвяне на оценката е приложен метода на чистата стойност на активите.

През отчетния период Дружеството не е продавало акции.

## 8. Предоставени аванси и други финансови вземания

	31.12.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Предоставени аванси, брутна стойност	-	182
Други финансови вземания	39	10
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени аванси	-	(3)
	<b>39</b>	<b>189</b>

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2019	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 1 януари	(3)	
Коректив за очаквани кредитни загуби	3	(3)
Салдо към 31 декември	-	(3)

## 9. Вземания от свързани предприятия

	31.12.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	135	704
<b>Общо</b>	<b>135</b>	<b>704</b>

Дружеството отчита вземания от „Ексклузив Тауър“ ЕООД, които представляват предоставени заеми в размер на 135 хил. лв.

## 10. Вземания по договори за цесии

	31.12.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания по договори за цесии, брутна стойност	59	54
Очаквана кредитна загуба	(1)	-
Вземания по договори за цесии - лихви	2	-
<b>Общо</b>	<b>60</b>	<b>54</b>



Изменения в размера на коректива на очаквани кредитни загуби на вземания по договори за цесии	31.12.2020	31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо на 01.01.2019 г.	-	3
Коректив за очаквана кредитна загуба	(1)	-
Възстановяване на загуба от обезценка	-	(3)
Салдо към 31 декември	(1)	-

#### 11. Други вземания

	31.12.2020	31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Вземания от подотчетни лица	6	6
Други	-	1
Общо	6	7

#### 12. Пари и парични еквиваленти

	31.12.2020	31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в банки	7	672
Общо	7	672

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

#### 13. Собствен капитал

Към 31.12.2020 г. собственият капитал е в размер на 17 439 хил. лв. (2019 г: 16 196 хил. лева), който структурно се разпределя както следва:

Собствен капитал	31.12.2020	31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
▪ акционерен капитал	780	780
▪ общи резерви	390	180
▪ резерв от последващи оценки на активи и пасиви	3 662	3 131
▪ резерв от емисия	8 380	8 380
▪ непокрита загуба	-	-
▪ неразпределена печалба	3 515	1 620
▪ текуща печалба	712	2 105
Общо собствен капитал	17 439	16 196

##### 13.1 Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 780 004 броя напълно платени поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Акционерен капитал	31.12.2020	31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Акции напълно платени	780	780
- в началото на годината	780	180
- емитирани през годината	-	600
Акции напълно платени	780	780

Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

**Списък на основните акционери, притежаващи акции:**

	2020		2019	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Адара АД, ЕИК:102046474	229 876	29,47%	244 653	31,37%
Стикс-2000 ЕООД, ЕИК: 103614257	66 000	8,46%	66 000	8,46%
Други юридически лица	383 576	49,18%	367 922	47,17%
<b>Общо юридически лица</b>	<b>679 452</b>	<b>87.11%</b>	<b>678 575</b>	<b>87%</b>
<b>Физически лица</b>	<b>100 552</b>	<b>12.89%</b>	<b>101 429</b>	<b>13%</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>780 004</b>	<b>100%</b>	<b>780 004</b>	<b>100%</b>

**13.2 Доход на акция**

Печалбата на акция към 31.12.2019 г. е изчислена на базата на нетната печалба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Печалбата на акция към 31.12.2020 г. е изчислена на базата на нетната печалба и броя на обикновените акции през съответния отчетен период.

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	712	2 105
Среднопретеглен брой акции	780	480
<b>Доход на акция</b>	<b>0.91</b>	<b>4.39</b>

**13.3 Премияен резерв**

Постъпленията, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените през 2019 година акции, в размер на 8 380 хил. лв., са включени в премияния резерв и са намалени с регистрационните и други регулаторни такси и съответните данъчни привилегии. Стойността на емитираните акции, отразена в капитала възлиза на 780 хил. лв. (2019 г.: 780 хил. лв.).

**13.4 Други резерви**

	Законови резерви	Финансови активи по справедлива стойност	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2020 г.	180	3 131	3 311
Формиране на резерви	210	-	210
Преоценка на финансови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	531	531
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>390</b>	<b>3 662</b>	<b>4 052</b>

С решение на Общо Събрание на Акционерите от 28.09.2020г. и съгласно изискванията на ТЗ, дружеството е заделило законов резерв в размер на 210 хил. лв.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	31.12.2020
	‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	3 126
Промяна в справедливата стойност на дългови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	5
Салдо към 1 януари 2020 г.	3131
Промяна в справедливата стойност на дългови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	590
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които не се класифицират в печалба или загуба	(59)
Салдо към 31 декември 2020 г.	3 662

Капиталовите инструменти на дружеството, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, са номинирани в български лева. Справедливата им стойност е определена от независими оценители и би била класифицирана на ниво три от йерархията от справедливите стойности, съгласно МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Няма наложени тежести върху капиталовите инструменти на дружеството през текущия и/или предходния период.

### 13.5 Неразпределена печалба от минали години

През 2020 г. ОСА прие решение неразпределената печалба да бъде разпределена 10% за фонд Резервен (210 хил. лв.). Към 31.12.2020 г. неразпределената печалба е в размер на 3515 хил. лв.

### 14. Отсрочени данъци

Временна разлика	31 декември 2019 г.		Движение на отсрочени данъци 2020 г.				31 декември 2020 г.	
	Временна разлика	Отсрочен данък	Увеличение		Намаление		Временна разлика	Отсрочен данък
			Временна разлика	Отсрочен данък	Временна разлика	Отсрочен данък		
ДУК	4	1	4	1	4	1	4	1
Обезценка на вземания	3	-	1	-	3	-	1	-
<b>Общо Активи</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата/загубата	4 746	474	349	34	2 160	216	6 557	656
Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход	3 479	348	-	-	590	59	4 069	407
<b>Общо Пасиви</b>	<b>8 225</b>	<b>822</b>	<b>349</b>	<b>34</b>	<b>2 750</b>	<b>275</b>	<b>10 626</b>	<b>1 063</b>
<b>Отсрочени данъци (нето)</b>	<b>8 218</b>	<b>821</b>	<b>344</b>	<b>33</b>	<b>2 743</b>	<b>274</b>	<b>10 621</b>	<b>1 062</b>

## 15. Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	2 738	252	7 500	10 000
Банкови заеми	1 232	1 378	15 396	16 135
Краткосрочни заеми	2 002	2 201	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>5 972</b>	<b>3 831</b>	<b>22 896</b>	<b>26 135</b>

### Облигационен заем

На 10.02.2017г. “Екип-98 Холдинг” АД издава емисия облигация със следните параметри:

**ISIN код BG2100002174.**

**Размер на облигационния заем:** 10 000 000 (десет милиона) лева

**Валута на облигационния заем:** BGN

**Брой корпоративни облигации:** 10 000 (десет хиляди) броя

**Дата на издаване:** 10 Февруари 2017 г.

**Вид на корпоративните облигации:** обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени

**Срок:** 7(седем) години

**Лихва:** 6%

**Обезпечение:** застраховка „Финансов риск“, валидна за срока на облигационния заем.

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

**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.

Главница (2 500 хил. лв.) и лихви по облигационния заем (240 хил. лв., от които 5 хил. лв. лихви за забава) са представени като текуща част от нетекущи задължения в размер на 2 738 хил. лв.

### Дългосрочен банков заем

Банков кредит № 05000KP-AA-1094, от 02.04.2018 г. и Анекс №1 от 04.04.2018 г. към него.

**Дата на сключване:** 02.04.2018 г.

**Размер на кредита:** 9 600 хил. Евро (18 776 хил. лв.)

**Предмет и цел на договора:** закупуване на 1 771 050 броя акции, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

**Срок на погасяване:** 02.07.2029г.

**Остатък към 31.12.2020 г.** – дългосрочна част – 15 396 хил. лв., краткосрочна част - главница 1 185 хил. лв. и лихва 47 хил. лв.

**Размер на лихвата** – лихвен процент определен като сбор от стойността/индекса на 1 месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малка от 2.8%.



**Обезпечение** – залог върху акциите, придобити със средствата от заема.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

#### Краткосрочни заеми

	31.12.2020	31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Главница	2 000	2 199
Лихва	2	2
<b>Общо</b>	<b>2002</b>	<b>2 201</b>

Задълженията по краткосрочни заеми към 31.12.2020 г. се състоят от:

##### 1) Банков кредит овърдрафт

**Размер на кредита:** 2 000 хил. лв.

**Предмет и цел на договора:** оборотни средства

**Срок на погасяване:** 20.12.2021 г.

**Размер на лихвата** – променлив БЛП+ надбавка

**Обезпечение** – застраховка финансов риск

#### 16. Задължения към свързани предприятия

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	195	235
<b>Общо</b>	<b>195</b>	<b>235</b>

#### Рамков договор за паричен заем:

Дата на сключване: 30.10.2019г

Размер на заема: до 500 хил. лв.;

Лихвен процент: Базиран на пазарни лихвени равнища

Срок на погасяване 30.10.2021 г.;

Остатък към 31.12.2020- 195 хил. лв. в т.ч. 1 хил. лв. лихва;

Обезпечение: необезпечен;

#### 17. Получени аванси и други търговски задължения

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици	230	167
Ангажменти за обратно изкупуване	3 039	2 947
Получени аванси	-	5
Други задължения	6 525	7 099
<b>Общо</b>		

Задължения към доставчици в размер на 230 хил. лв. основно включват:

- задължения за придобиване на капиталови инструменти в размер на 135 хил. лв.
- задължения по застраховка финансов риск в размер на 73 хил. лв.
- задължение за одит в размер на 22 хил. лв.

#### Ангажменти за обратно изкупуване:

Дружеството е страна по договори за обратно изкупуване и е предоставило 1 222 020 бр. акции (2019: 1 222 020 бр.) с отчетна стойност към 31.12.2020 г. 4 900 хил. лева (2019 г.: 4 767

**„Екип-98 Холдинг“ АД**  
**Индивидуален финансов отчет**  
**31 декември 2020 г.**

хил. лв.), с ангажимент за обратно изкупуване при номинал на сделките 3 039 хил. лева, в т.ч. задължение за лихва – 137 хил. лв.  
 Лихвени нива на договорите за обратно изкупуване са от 4% до 5,25%.

**Получени аванси:**

През 2018 г. Дружеството сключи предварителни договори за продажба:

- на дялове в размер на 3 256 хил. лв.

Към датата на съставяне на настоящия индивидуален финансов отчет, съгласно постигнатите договорености, срокът по предварителен договор е удължен до 24.08.2021 г.

**Други задължения** в размер на 7 хил. лв. (2019 г.: 6 хил. лв.) включват:

	31.12.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Корпоративен данък	-	-
Задължения за възнаграждения	4	4
Осигурителни задължения	3	2
<b>Общо</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

**18. Положителни разлики от операции с финансови активи**

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
От продажба на акции	-	218
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 103	4 479
От продажби на вземания	-	-
Възстановяване на загуба от обезценка	3	3
<b>Общо</b>	<b>2 106</b>	<b>4 700</b>

**19. Отрицателни разлики от операции с финансови активи**

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
От продажба на акции	(325)	(25)
От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	(24)	(293)
От продажба на вземания	-	-
От обезценка на вземания	(1)	(3)
<b>Общо</b>	<b>(350)</b>	<b>(321)</b>

**20. Приходи от лихви и неустойки**

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
По предоставени заеми	35	24
По договори за цесии	2	7
Дивидент	750	-
<b>Общо</b>	<b>787</b>	<b>31</b>

**21. Разходи за лихви и други финансови разходи**

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Лихви по облигационен заем	600	600
Лихви по банкови кредити	561	590
Лихви по заеми	17	17
Лихви по договори за обратно изкупуване	145	323
Лихви за забава	18	69
Комисионни	63	78
Банкови такси	36	40
Отрицателни курсови разлики	1	2
<b>Общо</b>	<b>1 441</b>	<b>1 719</b>

**22. Разходи за външни услуги**

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Разходи за облигационен заем	53	67
Такси	63	79
Други	16	12
<b>Общо</b>	<b>132</b>	<b>158</b>

Възнаграждението за независим финансов одит за индивидуален финансов отчет през 2020 г. е в размер на 12 хил. лв. (2019 г.: 12 хил. лв.). През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл.30 от Закона за счетоводството.

**23. Разходи за персонала**

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Договор за управление и контрол	35	35
Трудови договори	24	25
Граждански договори	1	2
<b>Общо</b>	<b>60</b>	<b>62</b>

**24. Разходи за осигуровки**

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Договор за управление и контрол	11	10
Трудови договори	6	7
<b>Общо</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

## 25. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2019 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

Разходи за данъци върху дохода	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	893	2 454
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(89)	(245)
Данъчен ефект от:		
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(52)	(93)
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели:		
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	237	475
Текущ (разход) за /приход от данъци върху дохода	(240)	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(181)	(349)
Приспадане на непризнати данъчни загуби	-	-
Разходи за данъци върху дохода	(181)	(349)

## 26. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни дружества, както и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, трансакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 26.1 Сделки с дъщерни дружества

По предоставени заеми на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от лихви- начислени и платени	35	-
Предоставен заем на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	679	270
Върнат заем	544	-

Към края на периода Дружеството има един предоставен заем към „Ексклузив Тауър“ ЕООД 135 хил. лв. (2019: 270 хил. лв.). Към датата на изготвяне на финансовия отчет заема е уреден.

Получени заеми от „Ексклузив Тауър“ ЕООД	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за лихви – начислени и платени	-	14
Получени заеми	-	828
Платени заеми на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	-	828

Получен дивидент от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Получен дивидент от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	750	-



Получени заеми от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за лихви – начислени и платени	1	1
Заем	194	235
Общо	195	236

Рамков договор за паричен заем от 30.10.2019 г. на стойност до 500 хил. лв. лихвен процент - 4%, срок за погасяване - до 30.10.2021 г. Задължение към 31.12.2020 г.- 195 хил. лв.

## 26.2. Разчети със свързани лица в края на годината

Вземания	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Вземане от „Ексклузив Тауър“ ЕООД по договор за паричен заем	135	270
Вземане от „Ексклузив Тауър“ ЕООД по договори за цесия	-	342
Вземане от „Ексклузив Тауър“ ЕООД по договори за покупко-продажба на акции	-	92
Общо	135	704

Задължения	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Задължение към „Ритейл Парк Средец“ ЕАД по паричен заем	195	235
Общо	195	235

## 26.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на Директорите. Разходите за възнагражденията на ключовия управленски персонал се състоят от:

Възнаграждения:	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Възнаграждения	35	35
Осигуровки	11	11
Общо	46	46

## 26.4. Задължение към ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на Директорите.

	31.12.2020	31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Задължения към ключов управленски персонал	4	4
Общо	4	4

## 27. Категории финансови инструменти:

Финансовите активи на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31.12.2020	31.12.2019
		‘000 лв.	‘000 лв.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	7	4 104	3 514
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	7	16 395	15 833
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Вземания по договори за цесия	10	60	54
Вземания от свързани лица	9	135	704
Други финансови вземания	8	39	189
Търговски вземания	11	6	7
		<b>20 739</b>	<b>20 301</b>
Пари и парични еквиваленти	12	7	672
		<b>20 746</b>	<b>20 973</b>

Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2020	31.12.2019
		‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекущи пасиви:			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Засеми	15	22 896	26 136
		<b>22 896</b>	<b>26 136</b>
Текущи пасиви:			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Засеми	15	3 234	3 831
Задължения към свързани лица - заем	16	195	235
Получени аванси и други търговски задължения	17	6 525	7 099
		<b>9 954</b>	<b>11 165</b>

Вижте пояснение 4.5 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 0.

## 28. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени гаранционни и правни иски към Дружеството.

## 29. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 27. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството. Приоритет на Ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали

излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.  
Най-съществениите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

## 29.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

### 29.1.1. Валутен риск

Основна част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството са деноминирани в евро. Към датата на приемане на финансовия отчет Република България има фиксиран курс към еврото – 1 евро към 1.95583 лв. в условия на Валутен борд. Това намалява в значителна степен валутния риск. Такъв риск би възникнал при промяна на нормативно определения курс, за което Дружеството не разполага с информация.

### 29.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

*Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва*

Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите, посочени по-долу. Този анализ допуска, че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени.

Ефект в хиляди лева	Печалби и загуби		Собствен капитал	
	100 б.п. Увеличение	100 б.п. Намаление	100 б.п. увеличение	100 б.п. Намаление
<b>31 декември 2020</b>				
Инструменти с променлива лихва	(289)	289	28	28
<b>Чувствителност на паричните потоци (нето)</b>	<b>(289)</b>	<b>289</b>	<b>28</b>	<b>28</b>
<b>31 декември 2019</b>				
Инструменти с променлива лихва	(204)	204	20	20
<b>Чувствителност на паричните потоци (нето)</b>	<b>(204)</b>	<b>204</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

## 29.2. Други ценови рискове

Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с участието му в капитала на други дружества (вж. Пояснение 5). Чувствителността на Дружеството към ценови риск във връзка с участието му в дружествата не би могла да бъде надеждно определена поради непредвидими обстоятелства, които биха могли да настъпят в бъдещето.

## 29.3. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, инвестиции в акции и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>		
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	4 104	3 514
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	16 395	14 168
Финансови активи по амортизирана стойност:		
Кредити и вземания	234	934
Парични средства	7	672
<b>Балансова стойност</b>	<b>20 740</b>	<b>19 288</b>

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на вземанията Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един контрагентите или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка е представена, както следва:

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Финансови активи по амортизирана стойност	-	-	-	-
Предоставени кредити и цесии	196	-	-	-
Търговски вземания	6	-	-	-
Очаквани кредитни загуби	(1)	-	-	-
	201	-	-	-

Предоставените кредити по фази и относимата към тях обезценка е представена, както следва:

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Финансови активи по амортизирана стойност	-	-	-	-
Вземания от свързани лица	135	-	-	-
Други финансови вземания	45	-	-	-
Вземания по договори за цесии	61	-	-	-
Очаквани кредитни загуби	(1)	-	-	-
	240	-	-	-



### Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на финансови активи. Падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови и парични заеми	743	2 704	6 278	9 118
Облигационен заем	2 802	223	8 177	-
Задължения към свързани лица	-	195	-	-
Получени аванси и други търговски задължения	3 269	3 256	-	-
<b>Общо</b>	<b>6 814</b>	<b>6 378</b>	<b>14 455</b>	<b>9 118</b>

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Банкови и парични заеми	210	3 369	16 135
Облигационен заем	252	-	10 000
Задължения към свързани лица	235	-	-
Получени аванси и други търговски задължения	3 119	3 980	-
<b>Общо</b>	<b>3 816</b>	<b>7 349</b>	<b>26 135</b>

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

### 30. Оценяване по справедлива стойност

#### Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2020 г.	Пояснение	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Финансови активи</b>					
Акции и дялове		3 868	-	16 361	20 499
<b>Общо активи</b>		<b>3 868</b>	<b>-</b>	<b>16 361</b>	<b>20 499</b>

  

31 декември 2019 г.	Пояснение	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Финансови активи</b>					
Акции и дялове		5 213	-	14 134	19 347
<b>Общо активи</b>		<b>5 213</b>	<b>-</b>	<b>14 134</b>	<b>19 347</b>

#### Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

#### Борсово търгувани ценни книжа

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на Българска фондова борса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

#### Определяне на справедлива стойност

За финансовите активи и пасиви на Дружеството, класифицирани на ниво 3 се използват техники за оценяване с помощта на независими оценители.

Техники за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

Следната таблица представя техниките за оценяване, използвани при оценяването на справедливите стойности на Ниво 3, както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Вид на финансовия инструмент	Справедлива стойност на 31.12.2020	Техника за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между ключови ненаблюдаеми входящи данни и справедлива стойност	Диапазон на дисконтовия фактор
Акции и дялове	6 557	Метод на чистата стойност на активите	НСА не е пазарна оценка на активите	Чувствителна разлика м/у оценката на активите и пазарните стойности на оценяваните активи	Няма дисконтов фактор
Акции и дялове	5 082	Метод на чистата стойност на активите	НСА не е пазарна оценка на активите	Чувствителна разлика м/у оценката на активите и пазарните стойности на оценяваните активи	Няма дисконтов фактор
Акции и дялове	4 104	Метод на чистата стойност на активите	НСА е пазарна оценка на активите	Чувствителна разлика м/у оценката на активите и пазарните стойности на оценяваните активи	Няма дисконтов фактор
Акции и дялове	888	Метод на дисконтираните парични потоци	Дисконтов процент, коригиран за риска над безрисковия лихвен процент и очаквания темп на растеж	Увеличение над безрисковия лихвен процент ще доведе до по-ниска справедлива стойност; Увеличаване на очаквания ръст ще доведе до по-висока стойност	Дисконтов фактор 10%

### 31. Политика за управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на дружеството.

Ръководството на Дружеството определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности. Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи, в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

Съотношението дълг/капитал е представено по-долу:

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
Дълг (общо заеми и задължения)	36 657	38 129
Парични средства	(7)	(672)
<b>Нетен дълг</b>	<b>36 650</b>	<b>37 457</b>
Собствен капитал	17 439	16 196
<b>Съотношение дълг - капитал</b>	<b>2.10</b>	<b>2.31</b>

### 32. Събития след края на отчетния период

С решение на Съвета на Директорите на дружеството от 15.02.2021 г. е свикано извънредно заседание на Общото събрание на акционерите, което да се проведе на 26.03.2021 г. с предмет – промяна в състава на членовете на Съвета на Директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД. Към датата на съставяне на настоящия Доклад за дейността, събранието все още не е проведено.

Във връзка с продължаващото разпространение на пандемията от коронавирус (Covid-19) и през 2021 г., страната продължава да бъде в извънредна епидемиологична обстановка, като на 26 януари 2021 г. Министерският съвет удължи срока на същата до 30 април 2021 г.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Ръководството на Дружеството ще продължи да следи развитието на потенциалния негативен ефект и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи размера на този потенциален ефект.

Не са настъпили събития след края на отчетния период по отношение на обектите представени в годишния финансов отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към края на отчетния период.

Не са възникнали други коригиращи събития или некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване.



**33. Одобрение на финансов отчет**

Финансовият отчет към 31.12.2020 г. /включително сравнителната информация/ е одобрен и приет от Съвета на Директорите на 25.03.2021 г.

Съставител:

  
**Валентина Любомирова Жисова**  
гр. София

Изпълнителен директор:

  
**Тереза Алексиева - Георгиева**

Дата: 25 март 2021 г.

