

Годишен доклад за дейността

„ЕКИП-98 Холдинг“ АД

за 2020 г.

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството (в сила от 01.01.2016 г.), чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК и приложение № 10, към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация. Приложена като самостоятелен документ към настоящия доклад е Декларация за корпоративно управление на „Екип-98 Холдинг“ АД, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството е регистрирано с решение № 1 от 07.11.1996 г. по ф.д.№12895/1996 г. от Софийски градски съд като „ПРИВАТИЗАЦИОНЕН ФОНД ЕКИП“ АД, с предмет на дейност придобиване на акции от предприятия, предложени за приватизиране по реда на глава 8 от ЗППДОП срещу инвестиционни бонове, управление и продажба на тези акции, инвестиране в ценни книжа и други елементи, с капитал 111 898 000 лева, разпределен в 111 898 поименни акции с право на глас. Дружеството е регистрирано с двустепенна форма на управление със следните органи: Надзорен съвет от пет члена и Управителен съвет от трима члена.

През 1998 г. с решение № 2 от 03.04.1998 г. СГС вписа следните промени за дружеството:

- Промяна в наименованието, което става „ЕКИП-98 Холдинг“ АД;
- Увеличение на капитала от 111 898 000 лева на 140 000 000 лева, чрез издаване на нови 28 102 броя поименни акции с номинална стойност 1 000 лв всяка една;
- Промяна в предмета на дейност: 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;

В следващите години Софийски Градски Съд се произнася със следните решения:

1. Решение № 3 от 17.02.2000 г., с което се вписаха следните промени:

- Вливане на „ПОФ Закрила“ АД в „ЕКИП-98 Холдинг“ АД;
- Вписа се прекратяване без ликвидация на ПОФ „Закрила“ АД;
- Деноминирание на капитала на „ЕКИП-98 Холдинг“ АД от 140 000 000 лева на 140 000 лева, разпределен в 140 000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка.
- Вписа се увеличение на капитала на холдинга от 140 000 лева на 190 006 лева, чрез издаване на нови 50 006 броя поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка, разпределен в 190 006 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

2. Решение № 4, което се вписаха следните промени:

- Вписа се намаление на капитала от 190 006 лева на 180 006 лева, разпределен в 180 006 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка, чрез обезсилване на 10 000 броя акции.

3. Решение № 7 от 25.06.2007 г.:

- Промени в Устава на Дружеството и вписа преизбиране членовете на Управителния и Надзорния съвет.

През 2008 г. Дружеството извърши пререгистрация в Агенция по вписванията. Към 09.07.2008 г. бяха вписани следните промени в партидата на Дружеството: Вписа промяна в Устава на дружеството в чл. 18.2 – намали Надзорния съвет от 5 /пет/ на 3 /три/ члена.

През периода 04.09.2014 г. - 23.06.2015 г. „ЕКИП-98 Холдинг“ АД беше в процедура по ликвидация. На 23.06.2015 г. е вписано в Търговския регистър решението на ОСА от 10.06.2015 г. за прекратяване на ликвидацията на Дружеството и продължаване дейността му на основание чл. 274, ал. 1 от Търговския закон. През финансовата 2016 г. Дружеството е действащо.

На 10.06.2015 г. ОСА на „ЕКИП -98 Холдинг“ АД прие решение да се промени начина на управление на Дружеството от двустепенна на едностепенна система на управление.

Прието бе решение за промяна на адреса на Дружеството, а именно: гр.София-1618, район Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, както и се прие нов Устав на дружеството. Избрани бяха нови членове на Съвета на Директорите. ОСА определи брутно месечно възнаграждение на неизпълнителните членове на Съвета на Директорите в размер на 500 лв. ОСА прие решение

функциите на Одитен комитет в Дружеството да се осъществяват от Съвета на Директорите, като определи Председателя на СД да изпълнява функциите на председател на Одитния комитет.

На 24.06.2015 г. Съвета на Директорите избра за нов изпълнителен директор Вангел Руменов Янков, за Председател на Съвета на Директорите - Георги Христов Комитов, и за независим член на Съвета на Директорите Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева. Датата на вписване в Търговския регистър на изброените по-горе организационни промени е 16.07.2015 г.

Към 31.12.2016 г. членовете на съвета на Директорите са, както следва:

- Председател на Съвета на Директорите - Георги Христов Комитов;
- Изпълнителен директор - Вангел Руменов Янков;
- Независим член на Съвета на Директорите - Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева.

Извънредното Общо събрание на акционерите, което се състоя на 15.08.2017 г., освободи Георги Христов Комитов и Вангел Руменов Янков като членове на СД и избра нови членове Десислава Драгомирова Янкова и Георги Тодоров Тодоров. На заседание на Съвета на Директорите проведено на 15.08.2017 г., беше взето решение за Изпълнителен директор на „Екип-98 Холдинг“ АД да бъде избрана Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева, за Председател на СД Десислава Драгомирова Янкова и за Заместник председател на СД - Георги Тодоров Тодоров.

На 30.06.2017 г. на редовно годишно ОСА беше променен адреса на управление на „Екип-98 Холдинг“: гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55. Това обстоятелство беше отразено и в Устава на Дружеството. Промяната е вписана в Търговския регистър на 27.07.2017 г.

На 31.01.2018 г. беше проведено извънредно Общо събрание на облигационерите на „Екип-98 Холдинг“ АД, на което беше взето решение за смяна на банката-довереник по облигационната емисия. В резултат на това, на 05.02.2018 г. беше подписан договор с „Де Ново“ ЕАД за изпълнение на функциите „Довереник на облигационерите“ по емисия облигации с код BG2100002174;

На 30.03.2018 г. беше сключен договор за покупко-продажба на 100% от капитала на „Ритейл парк Средец“ ЕАД, с ЕИК 205047810, в размер на 17 710 500 лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас, с номинална стойност 10 лв. всяка от тях.

На 26.06.2018 г. Съвета на Директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД взе решение да увеличи капитала на дъщерното си дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД чрез записване на нови дялове. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър с акт № 20181114103315.

На заседание на Съвета на Директорите от 11.10.2018 г. беше взето решение за увеличаване капитала на Дружеството, чрез издаване на нова емисия обикновени поименни безналични акции с право на глас. С Решение № 30-Е от 04.01.2019 г. Комисията за Финансов Надзор потвърждава проспекта за първично публично предлагане на емисия с ISIN код BG1100007985 в размер на 600 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност от 15 лв. или обща сума в размер на 9 000 хил. лв. С вписване в Търговския регистър под номер 20190509183031 е увеличен капитала на „Екип-98 Холдинг“ АД от 180 006 лв. на 780 004 лв., чрез издаване на 599 998 бр. обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност 1 лв. всяка една акция.

На Извънредно общото събрание на акционерите, проведено на 31.12.2019 г. бяха взети следните решения:

- Промяна в одитора на Дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов индивидуален и консолидиран отчет на Дружеството за 2019 г. Общото събрание избра специализирано одиторско предприятие „КРОУ БЪЛГАРИЯ ОДИТ“ ЕООД;

- Промяна в седалището и адреса на Дружеството. Общото събрание избра за нов адрес: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75. Промяната беше отразена и в Устава на „Екип-98

Холдинг“ АД и вписана в Търговския регистър при Агенция по вписванията под номер 20200110131824.

Считано от 27.04.2020 г., длъжността „Директор за връзка с инвеститорите“ в „Екип-98 Холдинг“ АД се заема от Веселин Жисов.

Информация относно извършени промени в Устава на Дружеството през отчетната година

На свое извънредно заседание, проведено на 31.12.2019 г., Общото събрание на акционерите гласува следната промяна в Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД:

„Чл. 3. (1) Седалището на Дружеството е в Република България, гр. София.

(2) (изм. с решение на ОСА от 31.12.2019 г.) Адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75“.

С вписване в Търговския регистър промяната е факт от 10.01.2020 г.

През отчетната година не са извършвани други промени в Устава на Дружеството.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2020 г.

През 2020 г. дейността на „ЕКИП-98 Холдинг“ АД се осъществяваше в следните направления: укрепване работата на предприятията, в които холдинга има акционерно участие, покупко-продажба на финансови инструменти и др.

Към 31.12.2020 г. Дружеството реализира нетна печалба в размер на 712 хил. лв., Друг всеобхватен доход нетно от данъци - 531 хил. лв. и Общ всеобхватен доход 1 243 хил. лв.

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
Общо	32 714	32 714

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 2018 г. 1 300 хил. лв. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър с акт № 20181114103315.

Съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 771 050 броя акции с номинална стойност 10.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 205047810, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „История Славянобългарска“ № 21, с капитал 17 710 хил. лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас. Цена на сделката 21 514 хил. лв. Вписването на сделката в

Търговския регистър е на 23.05.2018 г. Предмета на дейност на дъщерното дружество е управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; външно и вътрешно търговска дейност, както и всички други дейности, незабранени от закона.

Инвестициите в дъщерни предприятия са представени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по себестойност.

Акциите на Дружеството от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД са заложили като обезпечение на банков заем - приложение 15 от поясненията на финансовия отчет.

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 моделът на справедливата стойност. Ръководството счита, че балансовата стойност на придобития през м. 01, 2019 г. инвестиционен имот – земя, е разумно приближение на справедливата му стойност към 31.12.2020 г. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	636	-
Новопридобити активи	-	636
Балансова стойност към 31 декември	636	636

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

Краткосрочни финансови активи

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

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 всеобхватния доход на ред „Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти“ и ред „Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти“.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Акции и дялове в предприятия	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
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
Общо	16 395	15 833

Дружеството е заложило по договори за обратно изкупуване 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 3 866 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 12 529 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.

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
Общо			4 104			3 514

Дружеството е заложило по договори за обратно изкупуване 1 487 хил. лв. (2019: 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 методът на чистата стойност на активите. През отчетния период Дружеството не е продавало акции.

Предоставени аванси и други финансови вземания

	2020	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)
	39	189

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

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 1 януари	(3)	
Коректив за очаквани кредитни загуби	3	(3)
Салдо към 31 декември	-	(3)

Вземания от свързани предприятия

	31.12.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	135	704
Общо	135	704

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

Вземания по договори за покупка на вземания

	31.12.2020	31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания по договори за покупка на вземания, брутна стойност	59	54
Очаквана кредитна загуба	(1)	-
Вземания по договори за покупка на вземания - лихви	2	-
Общо	60	54

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

Други вземания

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

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.

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

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%
Общо юридически лица	679 452	87,11%	678 575	87%
Физически лица	100 552	12,89%	101 429	13%
Общо капитал	780 004	100%	780 004	100%

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
Доход на акция	0.91	4.39

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.).

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
Салдо към 31 декември 2020 г.	390	3 662	4 052

С решение на Общо Събрание на акционерите от 28.09.2020 г. 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	'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.

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 3 515 хил. лв.

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	-
Общо Активи	7	1	5	1	7	1	5	1
Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата/загубата	4 746	474	349	34	2160	216	6557	656
Приходи от оценка на финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход	3 479	348	-	-	590	59	4 069	407
Общо Пасиви	8 225	822	349	34	2 750	275	10 626	1 063
Отсрочени данъци (нето)	8 218	821	344	33	2 743	274	10 621	1 062

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	-	-
Общо балансова стойност	5 972	3 831	22 896	26 135

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
Общо	2002	2 201

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

Задължения към свързани предприятия

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	195	235
Общо	195	235

Рамков договор за паричен заем:

Дата на сключване: 30.10.2019 г.

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 г.- 195 хил. лв., в т.ч. 1 хил. лв. лихва;

Обезпечение: необезпечен;

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	3 256	3 980
Други задължения	-	5
Общо	6 525	7 099

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: 4 767 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 е сключило 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
Общо	7	6

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
Общо	2 106	4 700

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)
Общо	(350)	(321)

Приходи от лихви и неустойки

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
По предоставени заеми	35	24
По договори за придобиване на вземания	2	7
Дивидент	750	-
Общо	787	31

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
Общо	1 441	1 719

Разходи за външни услуги

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

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.

Разходи за персонала

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

Разходи за осигуровки

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

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:		
<i>Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:</i>		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(52)	(93)
<i>Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели:</i>		
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)

Свързани лица

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

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

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 г.: 270 хил. лв.). Към датата на изготвяне на финансовия отчет заемът 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.

Разчети със свързани лица в края на годината

Вземания	31.12.2020	31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Вземане от „Ексклузив Тауър“ ЕООД по договор за паричен заем	135	270
Вземане от „Ексклузив Тауър“ ЕООД по договори за покупка на вземания	-	342
Вземане от „Ексклузив Тауър“ ЕООД по договори за покупко-продажба на акции	-	92
Общо	135	704

Задължения	31.12.2020	31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Задължение към „Ритейл Парк Средец“ ЕАД по паричен заем	195	235
Общо	195	235

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

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

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 покупка на вземания	10	60	54
Вземания от свързани лица	9	135	704
Други финансови вземания	8	39	189
Търговски вземания	11	6	7
		20 739	20 301
Пари и парични еквиваленти	12	7	672
		20 746	20 973

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

Вижте пояснение 4.5 за информацията 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 30.

Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени гаранционни и правни иски към Дружеството.

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 от финансовия отчет. 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-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

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.

Валутен риск

Основна част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции 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.

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 инструментите 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.	100 б.п.	100 б.п.	100 б.п.
	Увеличение	Намаление	увеличение	Намаление
31 декември 2020				
Инструменти с променлива лихва	(289)	289	28	28
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	(289)	289	28	28
31 декември 2019				
Инструменти с променлива лихва	(204)	204	20	20
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	(204)	204	20	20

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.

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	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
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
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Кредити и вземания	234	934
Парични средства	7	672
Балансова стойност	20 740	19 288

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 трансакции 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 договори за покупка на вземания	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	-	-	-
Договори за покупка на вземания	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	Между 6	От 1 до 5	Над 5
	месеца	и 12	години	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	-	-
Общо	6 814	6 378	14 455	9 118

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца	Между 6 и 12	От 1 до 5
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
	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	-
Общо	3 816	7 349	26 135

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.

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.
Финансови активи					
Акции и дялове		3 868	-	16 361	20 499
Общо активи		3 868	-	16 361	20 499

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

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.

Условни активи и условни пасиви

През година не са признати условни активи и пасиви.

III. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Ликвидност

При показателите за ликвидност тенденцията във времето дава най-ценната информация.

Коефициент на обща ликвидност

Коефициентът на обща ликвидност представя съотношението между текущите активи и текущите пасиви (задължения).

Коефициент на незабавна ликвидност

Коефициентът на незабавна ликвидност изразява съотношението между краткосрочните вземания и паричните средства и текущите пасиви на дружеството.

Коефициент на бърза ликвидност

Коефициентът на бърза ликвидност представя съотношението между текущите активи минус материалните запаси към текущите пасиви.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

№	ПОКАЗАТЕЛИ	2020	2019
1	Коефициент на обща ликвидност	1.63	1.88
2	Коефициент на незабавна ликвидност	0.02	1.79
3	Коефициент на бърза ликвидност	1.63	1.88
4	Коефициент на абсолютна ликвидност	0.001	0.06

Показатели за задлъжнялост

Чрез показателите на финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на Дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задлъжнялост са своеобразна гаранция, както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на Дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от Дружеството с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въввлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж. Ползата от използването на финансовия ливъридж се явява тогава, когато Дружеството печели от влягането на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) по тяхното привличане. Когато дадено дружество постига по-висока доходност от използването на привлечени средства в капиталовата си структура, отколкото са разходите по тях, ливъриджът е оправдан и би следвало да се разглежда в положителен аспект (с уговорката нивото на ливъридж да не дава драстично негативно отражение на други финансови показатели на компанията).

Коефициент на финансова автономност

Коефициентът на финансова автономност показва какво е съотношението на собствения капитал към пасивите на Дружеството.

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 0.48. Стойността на собствения капитал на дружеството се е увеличил в следствие на неразпределена печалба и преоценъчен резерв.

Коефициентът на задлъжнялост

Коефициентът на задлъжнялост изразява съотношението между дълга и собствения капитал в Дружеството. Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 2.10.

Съотношение дълг към обща сума на активите

Съотношението Дълг/Активи показва каква част от активите се финансира чрез дълг. През 2020 г. стойността на съотношението Дълг/ Активи е 0.54.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

Дейността на „Екип-98 Холдинг“ АД няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда. Към 31.12.2020 г. „Екип-98 Холдинг“ АД има назначени на трудов договор следните служители:

1. Директор за връзки с инвеститорите
2. Главен счетоводител

V. ВСИЧКИ ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

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.

VI. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

В условията на световна пандемия, причинена от разпространението на COVID-19 и извънредните мерки, обявени от всички засегнати държави, Ръководството на Дружеството е изправено, заедно с останалите участници на пазара, пред потенциални сериозни негативни икономически ефекти. На този етап е рано да се прогнозира по какъв начин и в каква дълбочина ще се отрази пост-пандемичната ситуация на „Екип-98 Холдинг“ АД, тъй като ситуацията е динамична. Ръководството на „ЕКИП-98 Холдинг“ АД ще продължи да наблюдава развитието на ситуацията и е готово да предприеме всички необходими мерки, за да сведе до минимум неблагоприятното влияние, което би оказала финансово-икономическата криза след COVID-19.

VII. ДЕЙСТВИЯТА В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2020 г. „Екип-98 Холдинг“ АД не е извършвало дейности в областта на научните изследвания и разработки.

VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2020 г. „Екип-98 Холдинг“ АД не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват.

Дружеството притежава 25 броя собствени акции.

IX. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите

За 2020 г. на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството са начислени общо в размер на 34 800 лева брутни възнаграждения.

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Членовете на Съвета на Директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД не притежават акции от капитала на Дружеството.

3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На основание разпоредбата на чл. 16, ал. 1 и 3 от ЗСПЗФИ, членовете на СД на Дружеството, други лица, които изпълняват ръководни функции в емитента, и лицата, тясно свързани с тях, уведомяват писмено КФН за сключените за тяхна сметка сделки с акции, издадени от „Екип-98 Холдинг“ АД в срок 5 работни дни от сключването на сделката. Задължението за уведомяване не се прилага, когато общата сума на сделките, сключени от лице, което изпълнява ръководни функции в емитента и в лицата, тясно свързани с него, не превишава 5 000 лв. в рамките на една календарна година.

4. Участието на членовете на Съвета в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;

Към 31.12.2020 г. членовете на Съвета на Директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД имат следните участия:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации и участие като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето да упражнява контрол
Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева	Няма участия	Няма участия	Няма участия
Георги Тодоров Тодоров	Управител на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	Няма участия	„Ексклузив Тауър“ ЕООД
Десислава Драгомирова Янкова	Управител на „Ексклузив Тауър“ ЕООД	Няма участия	„Ексклузив Тауър“ ЕООД

5. Сключени през 2020 г. договори с членове на Съвета на Директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2020 г. не са сключвани договори с Дружеството от членовете на Съвета на Директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на Дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на Дружеството.

За 2021 г. мениджмънта на „Екип-98 Холдинг“ АД планира да поддържа стратегията за справяне с икономическата криза в следствие на разпространението на COVID-19 чрез придобиване, управление и търговия с финансови инструменти.

Х. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XI. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

„Екип – 98 Холдинг“ АД инвестира във финансови инструменти – акции и дялове от капитала на други дружества, както и придобиване и продажба на вземания, придобити по договори за покупка на вземания. Фирмената политика предвижда придобиване, управление и продажба на участието си в други дружества с цел печалба.

XII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI А ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/ или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Приходите на Дружеството са в размер на 2 893 хил. лв. и са разпределени, както следва:

Положителни разлики от операции с финансови активи

	31.12.2020	31.12.2019
	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
Общо	2 106	4 700

Приходи от лихви и неустойки

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN '000	BGN '000
По предоставени заеми	35	24
По договори за покупка на вземания	2	7
Дивидент	750	-
Общо	787	31

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с дружеството

Положителни разлики от операции с финансови инструменти са разпределени, както следва:
 От оценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата – 2 103 хил. лв.
 Възстановяване загуба от обезценка – 3 хил. лв.
 Лихви по предоставени заеми - 35 хил. лв.
 Лихви по договори за покупка на вземания и други финансови инструменти – 2 хил. лв.
 Дивидент – 750 хил. лв.

На този етап дейността на Дружеството се осъществява изцяло на вътрешния пазар на Република България. Намерението на Ръководството е определящият дял от сделките да се реализира на пазара на финансови инструменти.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството

През 2020 г. Дружеството няма сключени големи сделки и такива от съществено значение.

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, през отчетния период

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

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

- Рамков договор за заем от 10.12.2019 г. с „Ексклузив Тауър“ ЕООД, размер на заема – до 850 хил. лв., лихва – 6.5%; срок - до 10.12.2021 г. Размер на вземането към 31.12.2020 г. – 135 хил. лв.;
- Рамков договор за паричен заем с „Ритейл Парк Средец“ ЕАД от 30.10.2019 г. на стойност до 500 хил. лв. лихвен процент - 4%, срок за погасяване - до 30.10.2021 г.; Размер на задължението към 31.12.2020 г. – 195 хил. лв.;

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на Директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал се състои от следните разходи:

Възнаграждения:	31.12.2020	31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Възнаграждения	35	35
Осигуровки	11	11
Общо	46	46

Разчети със свързани лица в края на периода

Разчетите със свързани лица към 31.12.2020 г. са както следва:

- Задължение в размер на 195 хил. лв. към дъщерно дружество „Ритейл Парк Средец“ ЕАД;
- Вземания в размер на 135 хил. лв. от дъщерно дружество „Ексклузив Тауър“ ЕООД.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му

През 2020 г. не са били налице събития или показатели с необичаен за Дружеството характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2020 г.

През 2020 г. „Екип-98 Холдинг“ АД не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина

Инвестиции към 31.12.2020 г. са в размер на 32 714 хил. лв., класифицирани като инвестиции в дъщерни предприятия, както следва:

Име на предприятие	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	11 200	11 200
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	21 514	21 514
Общо	32 714	32 714

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 15.

8. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем

Сключени договори на „Екип-98 Холдинг“ АД като заемополучател:

- Рамков договор за паричен заем с „Ритейл Парк Средец“ ЕАД от 30.10.2019 г. лихвен процент - 4%, срок за погасяване - до 30.10.2021 г.; Размер на задължението към 31.12.2020 г. – 195 хил. лв.;

Сключени договори на „Ексклузив Тауър“ ЕООД като заемополучател:

- Рамков договор за заем от 10.12.2019 г. с „Екип-98 Холдинг“ АД, размер на заема – до 850 хил. лв., лихва – 6.5%; срок - до 10.12.2021 г. Размер на вземането към 31.12.2020 г. – 195 хил. лв.

9. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем

Сключени договори на „Екип-98 Холдинг“ АД като заемодател:

- Рамков договор за заем от 10.12.2019 г. с „Ексклузив Тауър“ ЕООД, размер на заема – до 850 хил. лв., лихва – 6.5%; срок - до 10.12.2021 г. Размер на вземането към 31.12.2020 г. – 135 хил. лв.

Сключени договори на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД като заемодател:

- Рамков договор за паричен заем с „Екип-98 Холдинг“ АД от 30.10.2019 г. лихвен процент - 4%, срок за погасяване - до 30.10.2021 г.; Размер на задължението към 31.12.2020 г. – 195 хил. лв.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

С Решение № 30-Е от 04.01.2019 г. Комисията за Финансов Надзор потвърждава проспекта за първично публично предлагане на емисия с ISIN код BG1100007985 в размер на 600 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност от 15 лв. или обща сума в размер на 9 000 хил. лв.

С вписване в Търговския регистър под номер 20190509183031 в увеличен капитала на „Екип-98 Холдинг“ АД от 180 006 лв. на 780 004 лв., чрез издаване на 599 998 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопреквърляеми акции с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност 1 лв. всяка една акция.

Средствата по емисията за инвестирани в закупуване на финансови инструменти.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Ръководството на дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за отчетния период – 2020 г., респективно не е коригирал такива прогнози.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството обслужва задълженията си. Евентуална заплаха да не ги изпълнява би била задаващата се икономическата криза в следствие на вирусната пандемия от COVID-19, чийто размер са трудно предвидими на този етап.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

През м. февруари 2017 г. дружеството издаде 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.

През 2019 г. Дружеството издаде емисия обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност 1 лв. всяка една акция акции, в размер на 599 998 броя и емисионна стойност от 15 лв. или обща сума в размер на 9 000 хил. лв. Напраните средства са инвестирани е покупка на ценни книжа с цел повишаване стойността на инвестиционния портфейл.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление

Няма промени в принципите на управление.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за

корпоративно управление дефинират вътрешно - контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЗК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В „Екип-98 Холдинг“ АД функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на Директорите носи основната отговорност и роля по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването на избрани области, извършвано в този контекст като отговорност на висшия мениджмънт се съобразява с приоритетите на компанията. Оценяването също е съизмерно с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на Директорите докладва на одитния комитет относно основните характеристики и особености на системата и относно ключови въпроси, включително относно установените основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, отговорно за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на риска от страна на корпоративното ръководство представлява базата за начина, по който Съветът на Директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Съветът на дружеството идентифицира следните видове риск, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробна информация за рисковете, характерни за дейността на „Екип-98 Холдинг“ АД е представена в раздел III. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ от доклад за дейността.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията;
- и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на разработени съвместно с регистрирания одитор правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес на оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Корпоративното ръководство извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2020 г.

През отчетния период не са извършвани промени в управителните и надзорните органи на „Екип-98 Холдинг“ АД.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатените от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен етап
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

Членовете на Съвета на Директорите получават брутни годишни възнаграждения както следва:

Тереза Йорданова Алексиева-Георгиева-член на СД и изпълнителен директор – 16 800 лв.;

Десислава Драгомирова Янкова – Председател на СД – 9 000 лв.

Георги Тодоров Тодоров – член на СД – 9 000 лв.;

Тези възнаграждения са включени в разходите за 2020 г. на „Екип-98 Холдинг“ АД.

Брутни годишни възнаграждения на Управителите на „Ексклузив Тауър“ ЕООД за 2020 г.:

Георги Тодоров Тодоров – 6 000 лв. бруто.

Десислава Драгомирова Янкова – 6 000 лв. бруто.

18. Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристи и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху, които са учредените, цена на упражняване на опциите, покупка цена, ако има такава, и срок на опциите

Към 31.12.2020 г. членовете на СД „Екип-98 Холдинг“ АД не притежават акции от капитала на дружеството.

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на „Екип-98 Холдинг“ АД в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите – Веселин Стоянов Жисов,
Адрес: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75, тел. 0888 900 945.

XIII. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Няма промени в цената на акциите за отчетния период.

XIV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на “Екип-98 Холдинг” АД съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК е представена като отделен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

25.03.2021 г.

Изпълнителен директор:


Тереза Алексиева-Георгиева