

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

към Междинния Финансов Отчет на
„Екип-98 Холдинг“ АД
към 31.12.2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

КЪМ МЕЖДИНЕН СЪКРАТЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31.12.2021 г.

1. Учредяване и регистрация

„Екип-98 Холдинг“ АД е регистрирано в СГС по фирмено дело № 12895 /1996 год. като акционерно дружество. До 10.06.2015 г. Дружеството е с двустепенна система на управление. На 10.06.2015 г. ОСА взе решение да се промени начина на управление на Дружеството от двустепенна на едностепенна система на управление. Решението е вписано в Търговския регистър на 16.07.2015 г.

Предметът на дейност на „Екип-98 Холдинг“ АД е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване управление и продажба на облигации, придобиване, оценка, оценка и продажба на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

2.Счетоводна политика

2.1. Общи положения

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Към 31.12.2021 г. е изготвен МФО съгласно МСС. Настоящият междинен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие. Всички данни за 2021 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева ('000), включително сравнителната информация за 2020 г., освен ако не е посочено друго.

2.2.Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.2.1. Финансовите активи на Дружеството са класифицирани както следва:

- финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход,
- финансови активи по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата

2.2.2. Паричните средства в лв. са оценени по номиналната им стойност.

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните

еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и в каса.

2.2.3. Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация.

Към 31.12.2021 г. внесеният напълно основен капитал е 780 004 лв. и е разпределен в 780 004 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лв.

Основни акционери в дружеството са:

„АДАРА“ АД – 229 876 бр. акции или 29.47% от капитала;

ДФ „Елана България“ – 74 825 бр. акции или 9.59% от капитала;

„СТИКС 2000“ ЕООД – 66 000 бр. акции или 8.46% от капитала;

2.3 Признаване на приходите и разходите

Разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания.

3. Дългосрочни инвестиции

Дружеството има следните дългосрочни инвестиции:

3.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на предприятие	31.12.2021 г.	31.12.2020 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. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 588 100 броя дружествени дяла с номинална стойност 10 лева всеки дял, представляващи 100% от капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 202517265, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Тодор Александров“, № 109-115, с капитал 5 881 хил. лв., разпределен в 588 100 броя дружествени дяла. Цена на сделката 9 900 хил. лв. Предметът на дейност на дъщерното дружество е строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени от закона.

Съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 771 050 броя акции с номинална стойност 10.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 205047810, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „История Славянобългарска“ № 21, с капитал 17 710 хил. лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас. Цена на сделката 21 514 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 23.05.2018 г. Предмета на дейност на дъщерното дружество е управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в

първоначален, преработен или обработен вид; предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; външно и вътрешно търговска дейност, както и всички други дейности, незабранени от закона.

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

3.2. Инвестиционен имот

	31.12.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 лв.
Недвижим имот – земя	636	636

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

	31.12.2021	31.12.2020
	`000 лв.	`000 лв.
Предоставени аванси	-	-
Други търговски вземания	43	45
Покупка на вземания	31	60
Вземания от дъщерни предприятия		
Ексклузив Тауър ЕООД	-	135

5. Финансови активи

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

31.12.2021	31.12.2020
-----	-----
12 346	16 395

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 31.12.2021 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 12 346 хил. лв. Преоценката на тези акции към 31.12.2021 г. е отразена във финансовия резултат.

5.2. Финансови активи по справедлива стойност, отчитани през друг всеобхватен доход

Име на предприятието	31.12.2021	участие	31.12.2020	участие
	`000 лв.	%	`000 лв.	%
БИО АГРО КЪМПАНИ АД	3 050	10.68	4 104	14.37
	-----		-----	
	3 050		4 104	

Горепосочените финансовите активи на „Екип-98 Холдинг“ АД са класифицирани в категорията финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход. Към 31.12.2020 г. определянето на справедливата цена на финансовите инструменти от капитала на „Био Агро Къмпани“ АД е извършено от лицензиран външен оценител. При изготвяне на оценката екипът е приложил подходите и методите на чистата стойност на активите и е определил пазарна оценка на инвестицията на „Екип-98 Холдинг“ АД в капитала на дружеството.

През първото тримесечие на 2021 г. дружеството е продало част от тези акции.

6. Парични средства

	31.12.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Парични средства в лева	6	7

7. Резерв от емисия на акции

	31.12.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380

8. Резерв от последващи оценки на финансови активи

	31.12.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Резерв от преоценка на ФИ	2 721	3 662

Намалението на резерва от последващи оценки на финансови активи в размер на 941 хил. лв. се дължи на прекласифициране на резерв от преоценка на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, които към датата на отчета са продадени.

9. Други резерви

	31.12.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Разпределен фин. резултат	390	390

10. Неразпределена печалба:

	31.12.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Неразпределена печалба от минали години	4 227	3 515
Неразпределена печалба от 2021 г.	1 045	
	<hr/> 5 272	<hr/> 3 515

Увеличението на неразпределената печалба в размер на 1045 хил. лв. се дължи на печалбите от продажбата през 2021 г. на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, които са прехвърлени от резерва в неразпределена печалба.

11. Нетекущи пасиви:

	31.12.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Задължения по Облигационен заем	5 000	7 500

През месец февруари 2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД издава емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации при условията на непублично /частно/ предлагане. Общата номинална стойност на облигационния заем е в размер на 10 000 хил. лв., брой облигации - 10 000 бр., срок на облигационния заем - 7 години, лихва по облигационния заем – 6%. Цел на облигационния заем: създаване, управление и развитие на диверсифицирано инвестиционно портфолио чрез придобиване на дъщерни, асоциирани и миноритарни дялове участия в публични и непублични компании, придобиване на дългови ценни книжа, недвижими имоти, с цел повишаване стойността на инвестициите и последваща продажба.

На 27.07.2021 г. се проведе общо събрание на облигационерите на „Екип-98 Холдинг“ АД по облигационната емисия с ISIN BG2100002174, където бяха приети следните решения:

- Да се промени приложимия лихвен процент по облигационния заем: след падежна дата 10.08.2021г. лихвеният процент по облигациите се променя от фиксиран 6.00% годишно на плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 3.60% (360 базисни точки), но общо не по-малко от 2.70% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 360

базисни точки (3.60%). В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.70%, се прилага минималната стойност от 2.70% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново;

- Да се извършат съответните промени в застрахователната полица „Разни Финансови Загуби“, служеща като обезпечение на облигационния заем на „Екип-98 Холдинг“ АД, които да отразят промяната в приложимия лихвен процент по облигационната емисия с ISIN BG2100002174.

Промяната ще се отрази ефективно в облигационното плащане с падеж 10.02.2022 г.

	31.12.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Задължения по		
Получени търговски заеми	14 275	15 396

През месец април 2018 г. дружеството сключи договор за банков кредит на стойност 9 600 хил. евро, лихвен процент определен като сбор от стойността/индекса на 1 месечен EURIBOR плюс фиксирана надбавка, срок на заема - до 02.01.2029 г. Цел на заема е за закупуване на 1 771 050 броя акции, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

	31.12.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Пасиви по отсрочени данъци	925	1 062

Отсрочените данъчни пасиви са признати във връзка с оценката по справедлива стойност на финансовите активи. Намалението през първото деветмесечие на 2021 г. се дължи на продажби на финансови активи.

12. Текущи пасиви – дружеството има следните текущи задължения:

	31.12.2021 `000 лв.	31.12.2020 `000 лв.
Получени аванси	3256	3256
Други търговски задължения	1081	3269
Задължения по облигационен заем	2592	2738
Задължения по краткосрочни заеми	3497	3234
Задължения към дъщерни предприятия		
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	283	195
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	236	-
Задължения към персонала	-	4

Задължения към осигурителни организации -

3

Съществените задължения по получени търговски заеми се състоят от:

- банков кредит – овърдрафт на стойност – 2 000 хил. лв., лихва - БЛП + фиксирана надбавка. Размер към 31.12.2021 г. – 1 998 хил. лв.; Цел на кредита - за допълване на оборотния капитал на дружеството.
- Заем между Екип-98 Холдинг АД и Ексклузив Тауър ЕООД сключен на 31.03.2021 г., лихва- 4,5%, задължението към 31.12.2021 г. е уредено.
- Договор за депозит между Ексклузив Тауър ЕООД и Екип-98 Холдинг АД сключен на 30.10.2021 г., лихва- 3,6%, анекс от 20.12.2021 г., задължението към 31.12.2021 г. е 236 хил. лв.

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

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

Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	31.12.2021	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000
Акции	8	2106
От покупка на вземания	9	-
Общо	17	2106

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

Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	31.12.2021	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000
Акции	79	350
Общо	79	350

15. Финансови приходи

Вид	31.12.2021	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000
лихви	2	37
дивидент от „Ексклузив Тауър“ ЕООД	1000	-
дивидент от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	500	750
Общо	1 502	787

16. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	31.12.2021	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	1011	1341
Други финансови разходи	87	100
Общо	1098	1441

Разходите за лихви се дължат на лихвите по облигационния заем, който дружеството емитира през първото тримесечие на 2017 г. и на банков кредит сключен през месец април 2018 г.

17. Административни разходи

17.1. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2021	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000
Такси и др.	167	132
Общо	167	132

17.2. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	30.09.2021	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждение		
Договор за управление и контрол	29	35
Трудови договори	31	24
Граждански договори	2	1
	62	60
Осигуровки		
Договор управление и контрол	8	11
Трудови договори	9	6
	17	17
Общо	79	77

18. Разчети със свързани лица:

Разчети свързани лица	31.12.2021
	BGN'000
„Ексклузив Тауър“ ЕООД-договор за депозит	236
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД- по договор за паричен заем	283

Сделки с ключов управленски персонал

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


Краткосрочни възнаграждения:	31.12.2021	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	29	26
Осигуровки	8	7
Общо краткосрочни възнаграждения	37	33
Сделки по трудов договор	2	-

19. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 31.12.2021 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	138	712
Среднопретеглен брой акции	780	780
Доход/загуба на акция	0,18	0,91

28.01.2022 г.

Съставител: 
Валентина Жисова



Изпълнителен директор: 
Веселин Жисов