

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ
КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД
към 31.12.2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ
ОТЧЕТ
към 31.12.2021 г.

1. Информация за Групата „Екип-98 Холдинг“ АД

Групата „Екип-98 Холдинг“ АД включва дружество-майка, еднолично дружество с ограничена отговорност и еднолично акционерно дружество, в които притежава 100% от дяловете, както следва:

Дружество-майка

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

Седалище и адрес на управление на „Екип-98 Холдинг“ АД е гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75. Предметът на дейност на Дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване управление и продажба на облигации, придобиване, оценка, оценка и продажба на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Дъщерни дружества

На 13.10.2017 г. „Екип-98 Холдинг“ АД придоби 100% от собствения капитал, включително правата на глас, на „Ексклузив Тауър“ ЕООД, ЕИК 202517265, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ №109-115.

„Ексклузив Тауър“ ЕООД осъществява следната дейност: строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени със закон.

Съгласно договор от 30.03.2018 г. „Екип-98 Холдинг“ АД закупува 1 771 050 броя акции с номинална стойност 10.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 205047810, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „История Славянобългарска“ № 21, с капитал 17 710 хил. лв., разпределен в 1 771 050 броя поименни акции с право на глас. Цена на сделката 21 514 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 23.05.2018 г. Предмета

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

2.Счетоводна политика

2.1. Общи положения

Междинния съкратен консолидиран финансов отчет за периода към 31.12.2021 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО. Настоящият междинен съкратен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Всички данни за 2021 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, включително сравнителната информация за 2020 г., освен ако не е посочено друго.

Групата води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

2.2.Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.2.1. Финансовите активи на Групата 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 Парични средства в лева 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. Основен капитал на дружеството-майка

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-майка 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.

2.4 Данъчно облагане

Съгласно българското законодателство дружеството не дължи корпоративен данък за приходите си от дялови участия.

3. Нетекущи активи:

3.1. Нематериални активи

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Нематериални активи	264	-

3.2. Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръженията на Групата включват подобрения в магазините, оборудване за търговския парк.

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Машини и съоръжения	240	456

3.3. Инвестиционни имоти

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Земя и сгради	24 926	25 000

Групата отчита земя и сгради като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност.

3.4. Нетекущи финансови активи:

Дългосрочни инвестиции

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
„Ексклузив сървисис“ АД	10	10

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

3.5. Отсрочен данъчен актив:

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Активи по отсрочени данъци	33	90

Отсрочените данъчни активи са признати във връзка с оценката по справедлива стойност на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход.

4. Текущи активи:

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

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси	3	1 551
Други търговски вземания	907	2 175
Вземания по предоставени търг. заеми	9 114	8 075
Покупка на вземане	31	60
Разходи за бъдещи периоди	22	18

4.2. Финансови активи

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

31.12.2021	31.12.2020
хил. лв.	хил. лв.
15 958	19 839

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 31.12.2021 г. справедливата стойност на тези финансови активи е в размер на 15 958 хил. лв. Преоценката им към 31.12.2021 г. е отразена във финансовия резултат.

През 2021 г. Групата е продала част от тези финансови активи.

4.2.2. По справедлива стойност, отчитани в друг всеобхватен доход:

Име на предприятието	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
„Био Агро Къмпани“ АД	3 050	4 104

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 на 3 050 хил. лв.

През 2021 г. Групата е продала част от тези акции.

4.3 Парични средства

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки	313	89

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

5. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. 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.

6. Резерв от емисия

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380

7. Общи резерви

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разпределен финансов резултат в дружеството-майка	390	390

8. Нетекущи пасиви:

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Задължение по облигационен заем	5 000	7 500

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

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	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по получени банкови заеми	14 275	15 396

През месец април 2018 г. дружеството-майка сключи договор за банков кредит на стойност 9 600 хил. евро, лихвен процент определен като сбор от стойността/индекса на 1 месечен EURIBOR плюс фиксирана надбавка, срок на заема - до 02.10.2029 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	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Пасиви по отсрочени данъци	925	1 062

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

9. Текущи задължения - Групата има следните текущи задължения:

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по краткосрочни заеми	6 089	5 972
Получени аванси	3 256	3 256
Други търговски задължения	5 890	9 260
Данъчни задължения	57	19
Задължения към персонала	1	7
Задължения към осигур. организации	1	3

Съществените задължения по получени търговски заеми на Дружеството-майка 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-майка.

През 2018 г. Групата сключи предварителни договори за продажба на дялове и акции, в резултат на което възникна задължение по предоставен аванс в размер на 3 256 хил. лв.

10. Приходи от дейността

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от услуги	1 837	1 454

Приходите от услуги в размер на 1 837 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

11. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Акции	196	2257
От покупка на вземания	9	-
Възстановяване на загуба от обезценка	497	-
Общо	702	2257

12. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Акции	104	350
Общо	104	350

13. Финансови приходи

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви и др.	360	400
Общо	360	400

14. Разходи за лихви и други финансови разходи

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви	1174	1605

Други финансови разходи	315	705
Общо	1489	2310

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

15. Административни разходи

15.1. Разходи за материали

Разходи за материали	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Материали	4	4
Общо	4	4

15.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Такси и др.	643	593
Общо	643	593

15.3. Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
амортизации	146	113
Общо	146	113

15.4. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждение		
Договор за управление и контрол	40	47
Трудови договори	31	24
Граждански договори	2	1
	73	72
Осигуровки		
Договор управление и контрол	11	15
Трудови договори	9	6

	20	21
Общо	93	93

15.5 Други разходи

Други разходи	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Други	57	63
Общо	57	63

16. Сделки със свързани лица:

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
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	40	47
Осигуровки	11	15
Общо краткосрочни възнаграждения	51	62
Сделки с трудов договор	2	-

Разчети със свързани лица

Групата няма разчети със свързани лица.

17. Доход (загуба) на акция

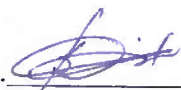
Печалбата/Загуба/ на акция към 31.12.2021 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Нетна печалба/загуба за периода	281	407
Среднопретеглен брой акции	780	780
Доход/загуба на акция	0.36	0.52

28.02.2022 г.

гр. София

Съставител:



Валентина Жисова

Изпълнителен директор:




Веселин Жисов