

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

**към Междинния Финансов Отчет на
„Екип-98 Холдинг“ АД
към 30.06.2022 г.**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 30.06.2022 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 30.06.2022 г. е изготвен МФО съгласно МСС. Настоящият междинен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие. Всички данни за 2022 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева ('000), включително сравнителната информация за 2021 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 30.06.2022 г. внесенят 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;

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

ДФ „Елана България“ – 54 175 бр. акции или 6.95% 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	30.06.2022 г.	31.12.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	12 150	11 200
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	24 190	21 514
Общо	36 340	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.

Във връзка с увеличение на капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира през м. юни 2018 г 1300 хил. лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър с акт № 20181114103315.

През м. април 2022 г. „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира за увеличение на капитала 950 хил. лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър с акт № 20220630082446.

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.

Във връзка с увеличение на капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД, „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира 2 676 хил. лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър с акт № 20220613143415. Инвестициите в дъщерни предприятия са представени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по себестойност.

3.2. Инвестиционен имот

	30.06.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Недвижим имот – земя	636	636

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

	30.06.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Предоставени аванси	-	-
Други търговски вземания	325	43
Покупка на вземания	32	31

5. Финансови активи

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

30.06.2022	31.12.2021
-----	-----
14 400	14 227

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 30.06.2022 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 14 400 хил. лв. Преоценката на тези акции към 30.06.2022 г. е отразена във финансовия резултат.

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

Име на предприятието	30.06.2022	участие	31.12.2021	участие
	`000 лв.	%	`000 лв.	%
БИО АГРО КЪМПАНИ АД	1 941	9.79	2 118	10.68
	-----		-----	
	1 941		2 118	

Горепосочените финансовите активи на „Екип-98 Холдинг“ АД са класифицирани в категорията финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход. Към 31.12.2021 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 2022 г. дружеството е продало част от тези акции.

6. Парични средства

	30.06.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Парични средства в лева	4	6

7. Резерв от емисия на акции

	30.06.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380

8. Резерв от последващи оценки на финансови активи

	30.06.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Резерв от преоценка на ФИ	1 725	1 882

Намалението на резерва от последващи оценки на финансови активи в размер на 157 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

	30.06.2022 `000 лв.	31.12.2021 `000 лв.
Разпределен фин. резултат	390	390

10. Неразпределена печалба:

	30.06.2022 `000 лв.	31.12.2021 `000 лв.
Неразпределена печалба от минали години	7 102	5 272
неразпределена печалба от 2022 г.	174	
	-----	-----
	7 276	5 272

Увеличението на неразпределената печалба в размер на 174 хил. лв. се дължи на печалбите от продажбата през 2022 г. на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, които са прехвърлени от резерва в неразпределена печалба.

11. Нетекущи пасиви:

	30.06.2022 `000 лв.	31.12.2021 `000 лв.
Задължения по Облигационен заем	5 000	5 000

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 се отрази ефективно в облигационното плащане с падеж 10.02.2022 г.

	30.06.2022 `000 лв.	31.12.2021 `000 лв.
Задължения по		
Получени търговски заеми	18 110	14 276

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 02.10.2029 г. Цел на заема е за закупуване на 1 771 050 броя акции, представляващи 100% от капитала на „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

През месец април 2022 г. дружеството сключи договор за банков кредит на стойност 2 100 хил. евро, лихвен процент определен като сбор от стойността/индекса на 1 месечен EURIBOR плюс фиксирана надбавка, срок на заема - до 28.04.2032 г. Цел на заема е за увеличение на капитала на дъщерните дружества „Ритейл Парк Средец“ ЕАД и „Ексклузив Тауър“ ЕООД.

	30.06.2022 `000 лв.	31.12.2021 `000 лв.
Пасиви по отсрочени данъци	1 001	1 018

Отсрочените данъчни пасиви са признати във връзка с оценката по справедлива стойност на финансовите активи. Намалението през първото шестмесечие на 2022 г. се дължи на продажби на финансови активи.

12. Текущи пасиви – дружеството има следните текущи задължения:

	30.06.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Получени аванси	3 256	3 256
Други търговски задължения	1 078	1 081
Задължения по облигационен заем	76	2 592
Задължения по краткосрочни заеми	2 669	3 499
Задължения към дъщерни предприятия		
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	3 570	283
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	87	236
Задължения към персонала	4	-
Задължения към осигур. организации	3	-

Съществените задължения по получени търговски заеми се състоят от:

- банков кредит – овърдрафт на стойност – 2000 хил. лв., лихва - БЛП + фиксирана надбавка, срок на заема-до 20.01.2024 г., размер към 30.06.2022 г. – 1 511 хил. лв.; Цел на кредита - за допълване на оборотния капитал на дружеството.
- Договор за депозит между Ексклузив Тауър ЕООД и Екип-98 Холдинг АД сключен на 29.10.2021 г., лихва- 3,6%, анекс от 20.12.2021 г., анекс от 31.05.2022 г., задължението към 30.06.2022 г. е 87 хил лв.
- Рамков Договор за паричен заем с Ритейл Парк Средец ЕАД от 30.10.2019 г. , лихва -4% , задължението към 30.06.2022 г. е 873 хил лв.
- Договор за депозит между Ритейл Парк Средец ЕАД и Екип-98 Холдинг АД от 28.04.2022 г. , лихва -3,6% , задължението към 30.06.2022 г. е 2 697 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	30.06.2022	30.06.2021
	BGN'000	BGN'000
Акции	98	1
От покупка на вземания	-	9
Общо	98	10

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

Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	30.06.2022	30.06.2021
	BGN'000	BGN'000
Акции	5	75
Общо	5	75

15. Финансови приходи

Вид	30.06.2022	30.06.2021
	BGN'000	BGN'000
лихви	288	2
дивидент от „Ексклузив Тауър“ ЕООД	500	850
Общо	788	852

16. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	30.06.2022	30.06.2021
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	408	538
Други финансови разходи	58	67
Общо	466	605

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	31.03.2022	30.06.2021
	BGN'000	BGN'000
Такси и др.	102	115
Общо	102	115

17.2. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	30.06.2022	30.06.2021
	BGN'000	BGN'000

Възнаграждение		
Договор за управление и контрол	17	14
Трудови договори	13	16
Граждански договори	2	2
	32	32
Осигуровки		
Договор управление и контрол	5	5
Трудови договори	3	4
	8	9
Общо	40	41

18. Разчети със свързани лица:

Разчети свързани лица	30.06.2022
	BGN'000
„Ексклузив Тауър“ ЕООД-договор за депозит	87
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД- по договор за паричен заем	873
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД- по договор за депозит	2697

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:	30.06.2022	30.06.2021
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	17	14
Осигуровки	5	9
Общо краткосрочни възнаграждения	22	23
Сделки по трудов договор	12	-

19. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 30.06.2022 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	30.06.2022 г.	30.06.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.

Нетна печалба/загуба за периода	273	58
Среднопретеглен брой акции	780	780
Доход/загуба на акция	0.35	0.07

29.07.2022 г.

Съставител: _____

Валентина Жисова

Изпълнителен директор: _____

Веселин Жисов