

# **ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ**

**към Междинния Финансов Отчет на  
„Екип-98 Холдинг“ АД  
към 30.09.2022 г.**

## **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕНИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 30.09.2022 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 30.09.2022 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 30.09.2022 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“ – 54 180 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	30.09.2022 г.	31.12.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	12 150	11 200
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	24 190	21 514
<b>Общо</b>	<b>36 340</b>	<b>32 714</b>

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. 1 300 хил. лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър с акт № 20181114103315.

През м. април 2022 г. „Екип-98 Холдинг“ АД инвестира 950 хил. лв. в увеличение на капитала на „Ексклузив Тауър“ ЕООД. 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

	30.09.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Недвижим имот–земя	636	636

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

	30.09.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Предоставени аванси	-	-
Други търговски вземания	307	43
Покупка на вземания	32	31

### 5. Финансови активи

#### 5.1. Финансови активи по справедливостойност, отчитани в печалбата или загубата

30.09.2022	31.12.2021
-----	-----
14 221	14 227

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 30.09.2022 г. справедливата стойност на тези акции е в размер на 14 221 хил. лв. Преоценката на тези акции към 30.09.2022 г. е отразена във финансовия резултат.

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

Име на предприятието	30.09.2022	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. Вземания от свързани лица

	30.09.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Ексклузив Тауър ЕООД	2 566	-

На 29.09.2022 г. между Екип-98 Холдинг АД и Ексклузив Тауър ЕООД е сключен Рамков Договор за предоставяне на временна финансова помощ до 3 000 хил. лв, лихва - 5 %, срок до 29.09.2023 г. Вземането към 30.09.2022 г. е 2 566 хил. лв.

#### 7. Парични средства

	30.09.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Парични средства в лева	16	6

#### 8. Резерв от емисия на акции

	30.09.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380

#### 9. Резерв от последващи оценки на финансови активи

	30.09.2022	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.

**10. Други резерви**

	30.09.2022 `000 лв.	31.12.2021 `000 лв.
Разпределен фин. резултат	390	390

**11. Неразпределена печалба:**

	30.09.2022 `000 лв.	31.12.2021 `000 лв.
Неразпределена печалба от минали години	7 102	5 272
неразпределена печалба от 2022 г.	174	
	-----	-----
	<b>7 276</b>	<b>5 272</b>

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.

**12. Нетекущи пасиви:**

	30.09.2022 `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 10.08.2021 г. 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.

	30.09.2022 `000 лв.	31.12.2021 `000 лв.
Задължения по		
Получени търговски заеми	21 536	14 276

През месец април 2018 г. дружеството сключи договор за банков кредитна 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 м. 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.

През месец септември 2022 г. дружеството сключи договор за банков кредит на стойност 3 500 хил. лева, променлив лихвен процент определен като сбор от стойността на РЛПККК плюс фиксирана надбавка, срок на заема - до 28.09.2034 г. Цел на заема - за инвестиции.

	30.09.2022 `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 деветмесечие на 2022 г. се дължи на продажби на финансови активи.

### 13. Текущи пасиви – дружеството има следните текущи задължения:

	30.09.2022	31.12.2021
	`000 лв.	`000 лв.
Получени аванси	3 256	3 256
Други търговски задължения	964	1 081
Задължения по облигационен заем	45	2 592
Задължения по краткосрочни заеми	1 836	3 499
Задължения към дъщерни предприятия		
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	3 868	283
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	-	236

Съществените задължения по получени търговски заеми се състоят от:

- банков кредит-овърдрафт на стойност – 2 000 хил. лв., лихва - БЛП + фиксирана надбавка, срок на заема - до 20.01.2024 г., размер към 30.09.2022 г. –1 280 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 30.09.2022 г. е уредено.
- Рамков Договор за паричен заем с Ритейл Парк Средец ЕАД от 30.10.2019 г. , лихва - 4% , задължението към 30.09.2022 г. е 1 157 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 30.09.2022 г. е 2 711 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.

### 14. Приходи от положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти

Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	30.09.2022	30.09.2021
	BGN'000	BGN'000
Акции	106	4
От покупка на вземания	31	9
<b>Общо</b>	<b>137</b>	<b>13</b>

## 15. Разходи от отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти

Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	30.09.2022	30.09.2021
	BGN'000	BGN'000
Акции	13	79
От продажба на вземания	3	-
<b>Общо</b>	<b>16</b>	<b>79</b>

## 16. Финансови приходи

Вид	30.09.2022	30.09.2021
	BGN'000	BGN'000
лихви	289	2
дивидент от „Ексклузив Тауър“ ЕООД	500	850
дивидент от „Ритейл Парк Средец“ ЕАД	-	500
<b>Общо</b>	<b>789</b>	<b>1 352</b>

## 17. Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид	30.09.2022	30.09.2021
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви	660	788
Други финансови разходи	71	82
<b>Общо</b>	<b>731</b>	<b>870</b>

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.

## 18. Административни разходи

### 18.1. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	30.09.2022	30.09.2021
	BGN'000	BGN'000
Такси и др.	117	122
<b>Общо</b>	<b>117</b>	<b>122</b>



## 17.2. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	30.09.2022	30.09.2021
	BGN'000	BGN'000
<b>Възнаграждение</b>		
Договор за управление и контрол	20	23
Трудови договори	26	22
Граждански договори	2	2
	<b>48</b>	<b>47</b>
<b>Осигуровки</b>		
Договор управление и контрол	6	7
Трудови договори	6	6
	<b>12</b>	<b>13</b>
<b>Общо</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

## 18. Разчети със свързани лица:

Разчети свързани лица	30.09.2022
	BGN'000
„Ексклузив Тауър“ ЕООД - рамков договор за ВФП	2 566
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД - по договор за паричен заем	1 157
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД - по договор за депозит	2 711

## 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:	30.09.2022	30.09.2021
	BGN'000	BGN'000
Възнаграждения	20	23
Осигуровки	6	7
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>26</b>	<b>30</b>
<b>Сделки по трудов договор</b>	<b>18</b>	<b>-</b>

## 19. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 30.09.2022 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния

отчетен период.

Вид	30.09.2022 г. ‘000 лв.	30.09.2021 г. ‘000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	2	266
Среднопретеглен брой акции	780	780
Доход/загуба на акция	0.00	0.34

28.10.2022 г.

Съставител: \_\_\_\_\_

**Валентина Жисова**

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

**Веселин Жисов**