

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД

към 31.12.2022 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31.12.2022 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.

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 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.

2.Счетоводна политика

2.1. Общи положения

Междинния съкратен консолидиран финансов отчет за периода към 31.12.2022 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 2022 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, включително сравнителната информация за 2021 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 31.12.2022 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;

„СТИКС 2000“ ЕООД – 66 260 бр. акции или 8.49% 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. Имоти, машини и съоръжения

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

	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Машини, съоръжения и др.	438	504

3.2. Инвестиционни имоти

	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Земя и сгради	26 630	24 926

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

3.3. Нетекущи финансови активи:

Дългосрочни инвестиции

	31.12.2022	31.12.2021
	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.

3.4. Отсрочен данъчен актив:

	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Активи по отсрочени данъци	3	33

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:

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси	6 550	3
Други търговски вземания	4 777	238
Вземания по предоставени търг. заеми	13 003	10 817

През м. ноември 2022 г. дружеството-майка предостави аванс по предварителен договор за покупка на дялове в размер на 3 250 хил. лв.

През м. ноември 2022 г. дружеството-майка предостави аванс по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в размер на 3 300 хил. лв.

През м. декември 2022 г. дружеството-майка има следните съществени финансови вземания:

- по предварителен договор за покупко-продажба на вземане – 1 975 хил. лв.

- по предварителен договор за покупко-продажба на вземане – 2 288 хил. лв.

На 24.11.2022 г. между дружеството-майка и „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД е сключен Рамков договор за предоставяне на временна финансова помощ на стойност до 5 000 хил. лв., лихва – 5%, срок до 24.11.2023 г, размер към 31.12.2022 г. – 4 171 хил. лв., в т.ч. лихва - 17 хил. лв.

4.2. Финансови активи

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

31.12.2022	31.12.2021
хил. лв.	хил. лв.
17 925	17 839

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 31.12.2022 г. справедливата стойност на тези финансови активи е в размер на 17 925 хил. лв. Преоценката им към 31.12.2022 г. е отразена във финансовия резултат.

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

Име на предприятието	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
„Био Агро Къмпани“ АД	1 941	2 118

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 на 2 118 хил. лв.
През 2022 г. Групата е продала част от тези акции.

4.3 Парични средства

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки	186	313

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

5. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. 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.

6. Резерв от емисия

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380

7.Общи резерви

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разпределен финансов резултат в дружеството-майка	390	390

8. Нетекущи пасиви:

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължение по облигационен заем	15 000	5 000

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 се отрази ефективно в облигационното плащане с падеж 10.02.2022 г.

На 25.11.2022 г. /сетълмент - 29.11.2022 г./, чрез сключени сделки на „Българска фондова борса“ АД, „Екип-98 Холдинг“ АД придоби 10 000 броя облигации или 100% от емисия с ISIN код BG2100002174.

Емисията е дерегистрирана от регистъра на „Централен депозитар“ АД с акт от 30.11.2022 г.

Считано от 01.12.2022 г. регистрацията на емисията на Сегмент за облигации на основен пазар на „Българска фондова борса“ АД е прекратена.

С решение № 46-Е/17.01.2023 г. Комисия за финансов надзор отписва облигационната емисия от регистъра, воден от КФН.

През м. ноември 2022 г. „Екип-98 Холдинг“ АД издава емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации при условията на непублично/частно/ предлагане. Общата номинална стойност на облигационния заем е в размер на 15 000 хил. лв., брой облигации - 15 000 бр., срок на облигационния заем - 8 години, лихва по облигационния заем – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.00 %, но не по-малко от 3.25% и не повече от 6.00%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане.

За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем.

Цел на облигационния заем:

- погасяване на неамортизираната част от облигационен заем на дружеството с ISIN код на финансовите инструменти BG2100002174;
- разширяване на икономическата група на холдинговото дружество, чрез придобиване на мажоритарни пакети в местни компании;
- придобиване на финансови инструменти и други активи, за постигане на оперативна доходност, с цел обслужване на текущите плащания по облигационната емисия;
- придобиване на недвижими имоти;
- финансиране на дъщерни компании;
- погасяване на други текущи и нетекущи задължения на дружества от групата;
- покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар.

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по получени банкови заеми	15 862	14 276

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.

През месец април 2022 г. дружеството-майка 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. . Към 31.12.2022 г. заема е погасен.

През месец септември 2022 г. дружеството-майка 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.

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Пасиви по отсрочени данъци	1 169	1 018

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:

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационен заем	130	2 591
Задължения по краткосрочни заеми	7 615	3 500
Получени аванси	3 256	3 256
Други търговски задължения	5 451	6 893
Данъчни задължения	57	-
Задължения към персонала	-	1
Задължения към осигур. организации	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, срок на заема - до 20.01.2024 г., размер към 31.12.2022 г. – 1 040 хил. лв.; Цел на кредита - за допълване на оборотния капитал на дружеството.
- На 08.12.2022 г. „Екип-98 Холдинг“ АД сключи договор за банков кредит-овърдрафт на стойност - 5 000 хил. лв., лихва - променлив лихвен процент определен като сбор от стойността на РЛПККК плюс фиксирана надбавка, но не по-малко от 2.2%, срока на заема - до 08.12.2023 г., размер към 31.12.2022 г. – 4 719 хил. лв. Цел на заема – за допълване на оборотния капитал на дружеството.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
10.1. Приходи от услуги	1 991	1 837

Приходите от услуги в размер на 1 991 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
10.2 Печалба (загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 679	(225)

11. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Акции	301	2 056
От покупка на вземания	31	9
Общо	332	2065

12. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Акции	13	81
От продажба на вземания	3	-
Общо	16	81

13. Финансови приходи

	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви и др.	1 266	361
Общо	1 266	361

14. Разходи за лихви и други финансови разходи

	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви	1 150	1 176
Други финансови разходи	128	183
Възстановяване на загуба от обезценка	(294)	(571)
Общо	984	788

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**

	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за материали		
Материали	8	4
Общо	8	4

15.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Такси и др.	846	645
Общо	846	645

15.3. Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
амортизации	162	146
Общо	162	146

15.4. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<i>Възнаграждение</i>		
Договор за управление и контрол	54	40
Трудови договори	36	31
Граждански договори	2	2
	92	73
<i>Осигуровки</i>		
Договор управление и контрол	9	11
Трудови договори	8	9
	17	20
Общо	109	93

15.5 Други разходи

Други разходи	31.12.2022	31.12.2021
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Други	138	60
Общо	138	60

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

	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	54	40
Осигуровки	9	11
Общо краткосрочни възнаграждения	63	51
Сделки с трудов договор	23	2

Разчети със свързани лица

Групата няма разчети със свързани лица.

17. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 31.12.2022 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.
Нетна печалба/загуба за периода	2 751	1 952
Среднопретеглен брой акции	780	780
Доход/загуба на акция	3.53	2.50

28.02.2023 г.

гр. София

Съставител: _____
Валентина Жисова

Изпълнителен директор: _____
Веселин Жисов