

ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД

към 30.09.2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 30.09.2023 г.

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

Групата „Екип-98 Холдинг“ АД включва дружество-майка, две еднолични дружества 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.

Съгласно договор от 11.04.2023 г. „Екип-98 Холдинг" АД закупува 1 000 броя дружествени дяла с номинална стойност 1.00 лева всяка, представляващи 100% от капитала на „Ритейл парк Скаптопара" ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 207160010, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Александър Малинов" № 75. Цена на сделката –4 100 хил. лв. Вписването на сделката в Търговския регистър е на 20.04.2023 г. Предмета на дейност на дъщерното дружество е строителство, обзавеждане и дизайн на недвижими имоти, проучване, проектиране и инженеринг в областта на строителството, управление и експлоатация на недвижими имоти, проучване и намиране на наематели и/или купувачи, преговори с брокери на недвижими имоти; подготовка на всички необходими документи за сключване на договори за наем, покупко-продажба на недвижими имоти и последващ контрол на изпълнението на сключените договори, включително събиране на дължимите по тях възнаграждения; управление, поддържане и ремонт на придобитите недвижими имоти; преговори, организиране на конкурси и подбор на компании за управление, поддържане и ремонт, както и подготовка на всички необходими документи и договори за управление, ремонт и поддръжка на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

2.Счетоводна политика

2.1. Общи положения

Междинния консолидиран финансов отчет за периода към 30.09.2023 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 финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Всички данни за 2023 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, включително сравнителната информация за 2022 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 30.09.2023 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;

УПФ „ЦКБ-СИЛА“ – 53 580 бр. акции или 6.87% 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.

	30.09.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Машини, съоръжения и др.	506	437

3.2. Инвестиционни имоти

	30.09.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Земя и сгради	34 937	26 630

Увеличението в размер на 8 307 хил. лв. е от придобиването на недвижими имоти /земя/ при покупката на „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД.

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

3.3. Нетекущи финансови активи:

Дългосрочни инвестиции

	30.09.2023	31.12.2022
	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:

	30.09.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Активи по отсрочени данъци	125	125

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:

	30.09.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси	3 413	6 551
Други търговски вземания	3 265	4 758
Вземания по предоставени търг. заеми	9 337	11 986

Към 30.09.2023 г. Групата има следните съществени финансови вземания:

- по договори за покупка на вземания – 3 167 хил. лв. в т. ч. лихви – 49 хил. лв.
- по предварителни договори за покупка на ценни книжа – 3 413 хил. лв.

4.2. Финансови активи

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

30.09.2023	31.12.2022
хил. лв.	хил. лв.
18 476	17 927

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 30.09.2023 г. справедливата стойност на тези финансови активи е в размер на 18 476 хил. лв. Преоценката им към 30.09.2023 г. е отразена

във финансовия резултат.

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

	30.09.2023	31.12.2022
Име на предприятието	хил. лв.	хил. лв.
„Био Агро Къмпани“ АД	-	1 993

Към 31.12.2022 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 1 993 хил. лв.

През първото деветмесечие на 2023 г. Групата е продала тези акции.

4.3 Парични средства

	30.09.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки	112	186

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

5. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите

	30.09.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Резерв от преоценка на ФИ	1	1 772

Намалението на резерва от последващи оценки на финансови активи в размер на 1771 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

	30.09.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380

7. Общи резерви

	30.09.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Разпределен финансов резултат в дружеството-майка и дъщерно	2 384	2 384

дружество „Ритейл Парк Средец“ ЕАД

8. Нетекущи пасиви:

	30.09.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Задължение по облигационен заем	15 000	15 000

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/главично 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. пазар.

	30.09.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по получени банкови заеми	15 862	15 862

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 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.

	30.09.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Пасиви по отсрочени данъци	996	1 192

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:

	30.06.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационен заем	333	130
Задължения по краткосрочни заеми	5 517	7 615
Получени аванси	3 256	3 256
Други търговски задължения	6 205	5 477
Задължения към персонала	1	-
Задължения към осигур. организации	3	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 30.09.2023 г. – 320 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 30.09.2023 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

	30.09.2023	30.09.2022
	хил. лв.	хил. лв.
10.1. Приходи от услуги	1 492	1 683

Приходите от услуги в размер на 1 492 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

11. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	30.09.2023	30.09.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Акции	1437	240
От покупка на вземания	-	31
Общо	1437	271

12. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти

	30.09.2023	30.09.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Акции	-	13
От продажба на вземания	-	3
Общо	-	16

13. Финансови приходи

	30.09.2023	30.09.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви и др.	438	397
Общо	438	397

14. Разходи за лихви и други финансови разходи

	30.09.2023	30.09.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви	1342	768
Други финансови разходи	57	73
Възстановяване загуба от обезценка	-	(79)
Загуба от бизнескомбинация	80	-
Общо	1479	762

Разходите за лихви се дължат на лихвите по облигационния заем, който дружеството-майка емитира през 2022 г. и на банков кредит сключен през месец април 2018 г.

15. Административни разходи**15.1. Разходи за материали**

Разходи за материали	30.09.2023	30.09.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Материали	10	4

Общо	10	4
------	----	---

15.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	30.09.2023	30.09.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Такси и др.	781	836
Общо	781	836

15.3. Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	30.09.2023	30.09.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Амортизации	149	122
Общо	149	122

15.4. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	30.09.2023	30.09.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<i>Възнаграждение</i>		
Договор за управление и контрол	60	36
Трудови договори	31	26
Граждански договори	2	2
	93	64
<i>Осигуровки</i>		
Договор управление и контрол	7	7
Трудови договори	6	6
	13	13
Общо	106	77

15.5 Други разходи

Други разходи	30.09.2023	30.09.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Други	99	85
Общо	99	85

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

	30.09.2023	30.09.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Възнаграждения	60	36
Осигуровки	7	7
Общо краткосрочни възнаграждения	67	43
Сделки с трудов договор	22	17

Разчети със свързани лица

Групата няма разчети със свързани лица.

17. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 30.09.2023 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	30.09.2023	30.09.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Нетна печалба/загуба за периода	743	449
Среднопретеглен брой акции	780	780
Доход/загуба на акция	0.95	0.58

28.11.2023 г.

гр. София

Съставител: _____
Валентина Жисова

Изпълнителен директор: _____
Веселин Жисов