

## ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

### КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

На „ЕКИП-98 ХОЛДИНГ“ АД

към 31.12.2023 г.

### ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 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;

УПФ „Съгласие“ – 50 275 бр. акции или 6,45% 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.

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Машини, съоръжения и др.	<b>464</b>	<b>437</b>

### **3.2. Инвестиционни имоти**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Земя и сгради	<b>36 446</b>	<b>26 630</b>

Увеличение 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

	31.12.2023	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:

	31.12.2023	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:

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси	3 464	6 551
Други търговски вземания	3 085	4 758
Вземания по предоставени търг. заеми	8 052	11 986

Към 31.12.2023 г. Групата има следните съществени финансови вземания:

- по договори за покупка на вземания – 2 917 хил. лв. в т. ч. лихви – 80 хил. лв.
- по предварителни договори за покупка на ценни книжа – 3 464 хил. лв.

### 4.2. Финансови активи

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

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
	18 508	17 927

Горепосочените финансови активи са класифицирани като ФА по справедлива стойност, отчитани в печалбата или загубата. Към 31.12.2023 г. справедливата стойност на тези финансови активи е в размер на 18 508 хил. лв. Преоценката им към 31.12.2023 г. е отразена

във финансовия резултат.

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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
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 2023 г. Групата е продала тези акции.

**4.3 Парични средства**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки	216	186

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

**5. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Резерв от преоценка на ФИ	-	1 772

Намалението на резерва от последващи оценки на финансови активи в размер на 1772 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**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Резерв от емисия BG1100007985	8 380	8 380

**7. Общи резерви**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Разпределен финансов резултат в дружеството-майка и дъщерно	2 384	2 384

дружество „Ритейл Парк Средец“ ЕАД

#### 8. Нетекущи пасиви:

	31.12.2023	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.

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по получени банкови заеми	13 998	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.

	31.12.2023	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:**

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по облигационен заем	118	130
Задължения по краткосрочни заеми	6 670	7 615
Получени аванси	3 256	3 256
Други търговски задължения	5 939	5 477
Задължения към персонала	-	-
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 31.12.2023 г. – 78 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 08.12.2024 г., размер към 31.12.2023 г. – 4 716 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**

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
10.1. Приходи от услуги	1 882	1 991

Приходите от услуги в размер на 1 882 хил. лв. са приходи от наеми от инвестиционен имот.

**11. Печалба (загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
11.1. Инвестиционни имоти	1 509	335

**12. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Акции	1 492	304
От продажба на вземания	-	31
<b>Общо</b>	<b>1 492</b>	<b>335</b>

**13. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Акции	2	13
От покупка на вземания	-	3
<b>Общо</b>	<b>2</b>	<b>16</b>

**14. Финансови приходи**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви и др.	571	1 266
<b>Общо</b>	<b>571</b>	<b>1 266</b>

**15. Разходи за лихви и други финансови разходи**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за лихви	1 759	1 150
Други финансови разходи	76	127
Възстановяване загуба от обезценка	-	(294)
Загуба от бизнескомбинация	80	-
Загуба от обезценка на вземания	106	1108
<b>Общо</b>	<b>2 021</b>	<b>2 091</b>

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.



## 16. Административни разходи

### 16.1. Разходи за материали

Разходи за материали	31.12.2023	31.12.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Материали	13	8
<b>Общо</b>	<b>13</b>	<b>8</b>

### 16.2. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги	31.12.2023	31.12.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Такси и др.	799	848
<b>Общо</b>	<b>799</b>	<b>848</b>

### 16.3. Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	31.12.2023	31.12.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Амортизации	199	162
<b>Общо</b>	<b>199</b>	<b>162</b>

### 16.4. Разходи за възнаграждения

Разходи за възнаграждения	31.12.2023	31.12.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Възнаграждение</b>		
Договор за управление и контрол	80	54
Трудови договори	43	36
Граждански договори	2	2
	<b>125</b>	<b>92</b>
<b>Осигуровки</b>		
Договор управление и контрол	10	10
Трудови договори	9	7
	<b>19</b>	<b>17</b>
<b>Общо</b>	<b>144</b>	<b>109</b>

### 16.5 Други разходи

Други разходи	31.12.2023	31.12.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Други	100	92

<b>Общо</b>	<b>100</b>	<b>92</b>
-------------	------------	-----------

#### 17. 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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждения	80	54
Осигуровки	10	10
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>90</b>	<b>64</b>
<b>Сделки с трудов договор</b>	<b>31</b>	<b>23</b>

##### Разчети със свързани лица

Групата няма разчети със свързани лица.

#### 18. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загуба/ на акция към 31.12.2023 г. е изчислена на базата на нетната печалба/загуба/ и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Нетна печалба/загуба за периода	<b>2125</b>	<b>1795</b>
Среднопретеглен брой акции	<b>780</b>	<b>780</b>
<b>Доход/загуба на акция</b>	<b>2.72</b>	<b>2.30</b>

26.02.2024 г.

гр. София

Съставител: \_\_\_\_\_  
Валентина Жисова

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
Веселин Жисов