

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ на „ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР”  
АД СОФИЯ ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.03.2020г.

**1. Корпоративна информация**

„ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР” АД е регистрирано с решение № 4350 на Старозагорския окръжен съд от 13.01.1998 година по фирмено дело №2181/1996 година. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, п.к. 1574, р-н Слатина, бул. „Проф. Цветан Лазаров” № 13, считано от 17.07.2013 г. С решение на извънредно Общо събрание на акционерите от 01.02.2018 г. е променен адреса на управление на дружеството. Новият адрес на управление е гр. София, район Възраждане, бул. Христо Ботев № 57, ет.3. Считано от 30.01.2020 г. адресът на управление е гр. София, р-н Средец, ул. „Георги Раковски” 132, вх. А, ет. 1, офис 3

Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на Българска фондова борса АД, след като е получило съответното разрешение от Комисията за финансов надзор.

Основната дейност на Дружеството е в съгласие с обявената: Придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване управление и продажба на облигации, патенти, финансиране на дружествата, в които Холдингът участва.

Системата на управление е едностепенна. Органът на управление е Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, един измежду които изпълнява и длъжността изпълнителен директор.

Към 30.06.2020 г. Дружеството има съвет на директорите в състав: Мая Ангелова Петрова – председател на СД, Борис Михайлов Николов и Иван Стоянов Ярков. Дружеството се представлява от Иван Стоянов Ярков.

В дружеството функционира одитен комитет, избран на Общо събрание на акционерите от 3 юли 2017 г. На същото Общо събрание на акционерите е приет и статут за работата на одитния комитет.

Към 30 юни 2020 г. в Дружеството има назначен един служител.

**2. База за изготвяне на годишния финансов отчет**

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”.

### **Действащо предприятие**

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Освен това ръководството няма намерение нито необходимост да ликвидира или да намали обема на дейност на Дружеството. След извършения преглед на дейността на Дружеството, ръководството очаква, че то има възможности да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019 г.**

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

##### **МСФО 16 „Лизинг“, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

МСФО 16 „Лизинг“ заменя МСС 17 „Лизинги“, както и три разяснения: КРМСФО 4 „Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг“, ПКР 15 „Оперативен лизинг – стимули“ и ПКР 27 „Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг“.

Приемането на този нов стандарт води до признаване от Дружеството на актив с право на ползване и на свързаните с него лизингови задължения във връзка с всички предишни оперативни лизингови договори, с изключение на онези, които са идентифицирани като договори за активи с ниска стойност или с оставащ срок на лизинг по-малко от 12 месеца от датата на първоначалното прилагане.

За договори, сключени преди датата на първоначалното прилагане, Дружеството може да избере да приложи определението за лизинг съгласно МСС 17 и КРМСФО 4 и да не прилага МСФО 16 за договори, които преди това не са били идентифицирани като лизинг съгласно МСС 17 и КРМСФО 4.

На датата на преминаване към новия стандарт Дружеството може да възприеме за лизингови договори, които преди са били отчитани като оперативен лизинг и са с остатъчен срок на лизинговия договор по-малък от 12 месеца или са за наем на активи с ниска стойност, да се ползва облекченото преминаване към новия стандарт, съгласно което не се признават активи с право на ползване, а се отчита разход за лизинг по линейния метод за оставащия срок на договора.

На датата на преминаване към новия стандарт Дружеството не е страна по договори за лизинг. Няма ефект върху финансовите отчети от прилагане за първи път на МСФО 16 Лизинг.

##### **МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) - Предплащания с отрицателна компенсация, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсиране, по амортизирана стойност или по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, вместо като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

За да се отчита финансовият актив по амортизирана стойност, отрицателната компенсация трябва да е „разумна компенсация за предсрочно прекратяване на договора“ и активът следва да е „държан за събиране на договорните парични потоци“.

##### **МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

Тези изменения изясняват счетоводното отчитане на конкретни промени в плана за дефинирани

доходи, съкращаване или уреждане. Те потвърждават, че предприятията следва:

- да изчисляват разходите за текущ стаж и разходите за лихви, така че пенсионното задължение да се представи за оставащия период след датата на изменението, съкращаването или уреждането на плана, като се използват актуализирани допускания след датата на промяната;
- да признават в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или като печалба / загуба от уреждането на задължението всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради използването на „таван“ на актива.

**МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

Промените изясняват, че:

- МСФО 9 следва да се прилага само за тези дългосрочни участия в асоциирани или съвместни предприятия, които не се отчитат по метода на собствен капитал.
- при прилагането на МСФО 9 предприятието не взема предвид загубите на асоциираното или съвместното предприятие, или загубите от обезценка на нетната инвестиция, признати като корекции на нетната инвестиция в асоциираното или съвместното предприятие, възникнали от прилагането на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия.

**КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

Разяснението дава следните насоки за прилагане на изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода:

- предприятието следва да отрази ефекта от несигурността при отчитането на данъка върху дохода, когато не е вероятно данъчните власти да приемат извършеното счетоводно и данъчно третиране от страна на предприятието
- за остойностяване на несигурността следва да се използва или най-вероятният размер на задължението, или методът на очакваната стойност, в зависимост от това кой метод по-добре предвижда разрешаването на несигурността и;
- направените оценки и допускания трябва да бъдат преразглеждани, когато обстоятелствата са се променили или има нова информация, която засяга направените оценки.

**Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., приети от ЕС**

Тези изменения включват несъществени промени в:

- МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол над нея.
- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.
- МСС 12 „Данъци върху дохода“ - дружеството отчита всички ефекти върху данъка върху дохода в резултат от дивиденди (включително плащания по финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал), в съответствие с транзакциите, генериращи разпределимата печалба - т.е. в печалбата или загубата, другия всеобхватен доход или собствения капитал;
- МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

**3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от

Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

##### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

##### **Сравнителни данни**

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- прилага счетоводна политика ретроспективно;
- преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

##### **4.3. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези

сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

#### **4.4. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

#### **4.5. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита недвижимите имоти като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се признават в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в печалбата или загубата.

#### **4.6. Финансови инструменти съгласно МСФО 9**

##### **Признаване, оценяване и отписване**

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, предприятието отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

### **Класификация и последваща оценка**

Финансови активи Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. В зависимост от начина на последващото отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:



- финансови активи, оценявани по амортизирана стойност;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Дружеството класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

#### **Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност**

Тази категория включва търговски и други вземания, предоставени заеми, парични средства и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

- Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти по договори в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските си вземания с цел събиране на договорените парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

#### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

В тази категория Дружеството отчита инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направило неотменим избор да отчита инвестициите по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Дружеството отчита инвестиции в капиталови инструменти като финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалби или загуби.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата или загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се

определя чрез котираните цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход**

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба

#### **Обезценка**

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитният риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

#### **Модифицирани финансови активи**

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:



а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и

б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия

#### Оценяване на очаквани кредитни загуби

Предприятието оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

При преглед на вземания по договори за цесии, предоставени заеми, покупко-продажба на ценни книжа Дружеството прави индивидуален анализ на контрагента, условията на сделката, наличие на обезпечение и др.. Изчисленията за очакваната кредитна загуба се правят чрез:

- оценка на финансовия инструмент (дисконтирани парични потоци и др.) и/или
- анализ и оценка на платежоспособността на дружествата – контрагенти;

Анализът и оценката на платежоспособността на контрагентите се базира върху модел на Алтман за развиващи се пазари. Числовата стойност на модела на Алтман се трансферира до кредитен рейтинг на международни рейтингови агенции. Кредитният рейтинг се съпоставя с международна статистика за вероятност за сбъждане на неблагоприятни събития и вероятността за формиране на кредитни загуби.

В резултат на индивидуален преглед на всяко вземане ръководството прави преценка относно приложението на най-адекватния метод на обезценка на съответното вземане, водещ до обективно представяне на очакваната кредитна загуба.

#### Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Обезценката съгласно МСФО 9 е представена на позиция «Обезценка по МСФО 9, нетно» в Отчета за всеобхватния доход.

#### **Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

#### **Лихви, дивиденди, загуби и печалби**

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата или като промени в собствения капитал. Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Дивидентите се признават в печалбата или загубата само когато: а) правото на предприятието да получи плащане на дивидент е установено; б) има вероятност предприятието да получи икономически ползи, свързани с дивидента; и в) размерът на дивидента може да бъде надеждно оценен.

#### **Преход от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти (към 01.01.2018)**

През предходния отчетен период Дружеството е извършило преглед и анализ относно влиянието на кредитния риск върху финансовите си инструменти и респ. дали и при кои инструменти има значително увеличение след първоначалното им признаване, както и оценка за размера на очакваните кредитни загуби при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти. Отчетен е ефектът от промяната в риска от настъпване на неизпълнение през остатъчния срок на съответния финансов инструмент. Значителното увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване е определен от дружеството като нарастване на кредитния риск в резултат на влошаването на определени финансови и икономически условия и тяхното влияние върху финансовия инструмент. За целта са използвани набор от количествени и качествени показатели. Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Подходът включва преценка на цялата разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди. За търговските вземания е приложен модела на матричното провизиране.

Дружеството е възприело да представи ефектите от оценяването на финансовите активи при първоначалното прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти като корекция в началното салдо на неразпределената печалба. Всяка разлика между предишната балансова стойност и балансовата стойност към 01.01.2018 год. е призната в началното салдо на неразпределената печалба (или в друг компонент на собствения капитал, както е уместно) към 01.01.2018 год.

Финансовите активи, които са с кредитна обезценка към отчетната дата не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка.

#### **Лизинг считано от 01.01.2019 г.**

##### **4.7. Наети активи**

Както е описано в пояснение 3, Дружеството не е страна по лизингови договори на датата на прилагане за първи път на МСФО 16 „Лизинг“. Не се налага преизчисление на сравнителна информация.

##### **4.7.1. Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.**

Дружеството като лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството използва приета политика.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Опциите за удължаване и прекратяване са включени в договори за наеми на имоти и оборудване в дружеството, които се използват за увеличаване на оперативната гъвкавост по отношение на

управлението на активите, използвани в операциите на дружеството се анализират с при оценките на всеки наемен договор.

В отчета за финансовото състояние и в двата представени периода, няма признати активите с право на ползване и задълженията по лизингови договори, тъй като дружеството не е страна по такива лизингови договори .

В отчета за всеобхватния доход и в двата представени периода няма признати разходи по краткосрочните лизингови договори и лизинг на активи с ниска стойност, тъй като дружеството не е страна по такива лизингови договори.

Дружеството като лизингодател

МСФО 16 не променя съществено счетоводното отчитане на лизинга при лизингодателите. Те продължават да класифицират всеки лизингов договор като оперативен или финансов лизинг, прилагайки на практика правила аналогични на тези в МСС 17, които са по същество са прехвърлени в новия МСФО 16.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

#### **4.7.2. Лизинг до 31.12.2018 г.**

##### **Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг**

При възникване на споразумението Дружеството като лизингодател определя дали то е или съдържа лизинг.

При възникване или след повторна оценка на споразумение, което съдържа лизинг, Дружеството разделя плащания и други изисквани възнаграждения по това споразумение, на такива за лизинг, и такива за други елементи, въз основа на относителните им справедливи стойности. Ако Дружеството заключи, че за даден финансов лизинг е невъзможно да се разделят плащанията надеждно, актив и пасив се признават в размер, равен на справедливата стойност на базовия актив; в последствие пасивът се намалява, когато се извършват плащанията, и се признава вменен финансов разход върху пасива като се използва диференциалния лихвен процент на Дружеството.

##### **Наети активи**

Лизинговите договори, по силата на които на Дружеството се прехвърлят всички значими рискове и изгоди от собствеността, се класифицират като финансов лизинг. При първоначално признаване наетите активи се отчитат по по-ниската от справедлива стойност и настояща стойност на минималните лизингови плащания. След първоначално признаване, активът се отчита според счетоводната политика, приложима за съответния актив.

Различни от тези лизингови договори са договори за оперативен лизинг и те не се признават в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

##### **Плащания по лизингови договори**

Плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени лизингови стимули се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през периода на договора.

Минималните лизингови вноски по финансов лизинг се разпределят между финансови разходи и намаляване на неуредените задължения. Финансовите разходи се разпределят към всеки период за времето на лизинговия срок така, че да се постигне постоянен периодичен лихвен процент на остатъка от задължението.

#### **4.8. Пари и парични еквиваленти**

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2019 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като парични средства по банковите сметки на дружеството.

#### **4.9. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като дружеството няма голям брой служители.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

#### **4.10. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.11. Собствен капитал**

Акционерният капитал е представен по номинална стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството.

В премиен резерв се включва разликата между номинална и емисионна стойност при нова емисия на записания капитал на емитента.

В преоценъчен резерв се включват печалби и загуби от преоценка на активи.

Други резерви включват общите резерви на Дружеството.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

#### **4.12. Приходи**

Основните приходи на дружеството са свързани с операции с финансови активи. Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение.

Приходите, които Дружеството генерира и са различни от търговия с финансови инструменти, се определят съгласно изискванията на МСФО 15.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите.



Приходите се признават, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Приход се признават към определен момент.

#### 4.12.1. Финансови приходи

Приходи от лихви се отчитат текущо по модела на ефективния лихвен процент.

Приходи от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на дивидент

#### 4.13. Оперативни разходи

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, при спазване на принципа за съпоставимост с приходите..

##### 4.13.1. Финансови разходи

Финансовите разходи включват разходи за лихви по банкови заеми, по облигационен заем, такси и комисионни свързани с получени заеми.

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

#### 4.14. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е сročността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времеви разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

#### **4.15.Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в приложение 4.16

##### **4.15.1.Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив.

##### **4.15.2.Контрол върху дъщерно предприятие до 31.12.2018**

В пояснение 5 за предходна година е описано, че Недвижими имоти София АДСИЦ е дъщерно предприятие на Дружеството и към 31.12.2018 г. то притежава само 41.76 % от правата на глас в Недвижими имоти София АДСИЦ, което е публично дружество, и чиито акции се котират на Българска фондова борса. Останалите 58.24% от правата на глас се притежават от акционери с участие от 0.01% до 4.98%. При вземането на решение дали е налице контрол над Недвижими имоти София АДСИЦ, ръководството е взело предвид абсолютния размер на дяловото участие на Дружеството и относителния размер на дяловите участия на останалите акционери, избирането на г-н Борис Николов, който е член на СД на дъщерното дружество за член на СД и на Холдинг център АД и е стигнало до заключението, че Дружеството има практическата възможност да управлява съответните дейности на Недвижими имоти София АДСИЦ еднолично и затова е налице контрол.

#### **4.16. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.16.2. Оценяване по справедлива стойност**

За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по

справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар на дружеството или при липса на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасива отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, дружеството оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация. Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството използва техники на оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Дружеството възлага оценки на лицензирани оценители, притежаващи професионална компетентност за съответните активи. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията на справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. По отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизирана стойност. Справедлива стойност на търговските вземания и задължения е приблизително равна на балансовата им стойност.

Изготвянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството се възлага на лицензирани оценители с необходимата квалификация. (виж приложение 40)

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в счетоводния баланс оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

#### **4.16.3 Определяне на очаквани кредитни загуби**

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

#### **4.16.4. Срок на лизинговите договори**

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

#### **4.16.5. Несигурност при определяне на задълженията на Дружеството за корпоративен данък и несигурни условни данъчни пасиви**

Ръководството на дружеството е направило оценка дали е вероятно данъчният орган да приеме несигурно данъчно третиране. В своята дейност дружеството се е съобразило с данъчната практика и вероятното данъчно третиране, и следователно облагаемата печалба, данъчните основи, неизползваните данъчни кредити и данъчната ставка, съответстват на използваното и

## 5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Към датата на отчета, дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на предприятие	Участие	2020	участие	2019
	%	‘000 лв.	%	‘000 лв
Орел Разград АД	95.25	2 787	95.25	2 787
<b>Общо</b>		<b>2 787</b>		<b>2 787</b>

Основна дейност на дъщерното дружество е :

- Орел Разград АД - Покупко – продажба на стоки и други вещи, в първоначален, преработен и обработен вид; продажба на стоки собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови и лицензионни сделки; стоков контрол; туристически, рекламни и други услуги; отдаване под наем; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти, с цел продажба.

Инвестициите в дъщерни предприятия са представени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по себестойност. Дружеството е тествало за обезценка инвестицията си в дъщерно дружество Орел Разград АД към 30.06.2020 г. и преценката на ръководството е, че няма индикации за обезценка.

## 6. Дългосрочни финансови активи

	Лихвен процент %	2020 г.	2019 г.
		‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход:</b>			
Химснаб България АД	2.14 %	2 472	2 472
АВС Финанс АД	9.71 %	37	37
Други	9.46 %	150	150
<b>Общо</b>		<b>2 659</b>	<b>2 659</b>

Акции с отчетна стойност 2 472 хил. лв. са на борсово търгувани компании и са преоценени в друг всеобхватен доход, по последната борсова цена за 2019 г. Използвана е информация от БФБ, информация от инвестиционни посредници за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти.

Инвестиции в АВС Финанс АД и други, на обща стойност 187 хил. лв. са оценени по цена на придобиване, тъй като акциите не се търгуват на фондова борса. През текущия и предходни периоди не е имало индикация за обезценка.

## 7. Инвестиционни имоти

	Земя	Сгради	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Към 30 юни 2020г.			
Отчетна стойност	7 044	2 765	9 809
<b>Балансова стойност</b>	<b>7 044</b>	<b>2 765</b>	<b>9 809</b>
Към 31 декември 2019			
Отчетна стойност	6 097	3 725	9 822
Корекция на справедливата стойност	947	(960)	(13)
<b>Балансова стойност</b>	<b>7 044</b>	<b>2 765</b>	<b>9 809</b>

Към 30.06.2020 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти е 9 809 хил лева.

## 8. Стоки

Към 30.06.2020 г. оборудването на стойност 153 хил.лв.(2018: 153 хил. лв.) не е въведено в експлоатация и дружеството ги отчита като текущи активи - стоки .

## 9. Търговски и други финансови вземания

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
Вземания по договори за цесии, покупко продажба на ценни книжа брутна сума, преди очаквана кредитна загуба	22 687	22 858
Лихви, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	2 874	1 489
Очаквани кредитни загуби	(1 934)	(1 934)
Авансови плащания	3 226	3 344
Дивидент	56	56
<b>Общо</b>	<b>26 909</b>	<b>25 813</b>

Балансовата стойност на вземания по договори за цесии, покупко продажба на ценни книжа, обезпечени с поръчителство/гаранции е в размер на 13 782 хил.лева (2019: 13 782 хил.лева. )

Авансовите плащания са по доовори за придобиване на акционерни и дялови участия в размер на 954 хил.лв., за придобиване на инвестиционен имот в размер на 962 хил. лева е със срок на окончателно сключване на договора на 28.08.2021 г.Останалите договори във връзка с авансови плащания са със срок до 31.12.2020 г.

## 10. Предоставени заеми

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
Предоставени заеми възникнали в дружеството, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	2 994	2 994

Предоставени заеми придобити с цесии, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	8 508	8 508
Репо, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	-	710
Лихви, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	1 105	840
Очаквани кредитни загуби	(1 368)	(1 368)
<b>Общо</b>	<b>11 239</b>	<b>11 684</b>

Краткосрочните заеми на Дружеството са предоставени при годишни лихвени равнища от 4,50 % до 6.50%. Срокът на погасяване на заемите към 30.06.2020 г. не е по-дълъг от една година. Балансовата стойност на вземанията по предоставените заемите с гаранции/поръчител са в размер на 8 652 хил.лева. (2019: 8 652 хил.лева. )

#### 11. Краткосрочни финансови активи

Вид	2020 г.	2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалба и загуба, в това число:</b>		
Акции	4 837	4 763
<b>Общо</b>	<b>4 837</b>	<b>4 763</b>

В групата на краткосрочни финансови активи са представени капиталови инвестиции котирувани на борса на стойност 2 664 хил.лв. (2019: 2 590 хил.лв) и капиталови инвестиции, които не са борсово котирувани 2 173 хил. лв. (2019: 2 173 хил.лв). Капиталовите инвестиции са класифицирани като финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбите или загубите. Борсово котираните капиталови инвестиции са преоценени по справедлива стойност на база последна борсова цена към 30.06.2020 г. Използвана е информация от БФБ, информация от инвестиционни посредници за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти. Капиталовите инвестиции, които не са борсово котирувани са оценени по справедлива стойност на база оценки на лицензирани оценители. Преоценката е призната в печалби и загуби.

#### 12. Парични средства

Вид	2020 г.	2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
Пари по разплащателни сметки	4 865	4 581
<b>Общо</b>	<b>4 865</b>	<b>4 581</b>

Паричните средства са в националната парична единица – лева. От парични средства сума в размер на 4 300 хил. лв. е блокирана към 30.06.2020 г., по силата на Договор за залог, учреден в полза на трето лице .

#### 13. Регистриран капитал



## Холдинг Център АД

Приложение към индивидуален финансов отчет

30 юни 2020г.

Към 30.06.2020 г. общият записан и внесен капитал на емитента е 735 910 лева, разпределен в 735 910 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинал 1,00 (един) лев.

Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Акциите на дружеството са разпределени както следва :

Вид	2020		2019	
	брой	%	брой	%
Quentrol Limited	132 574	18,01	132 574	18,01
Устрем Холдинг АД	102 154	13,88	87 790	11,93
Биоиасис АД	68 605	9,32	230 605	31,34
Други юридически лица	371 602	50,50	223 936	30,43
Физически лица	60 975	8,29	61 005	8,29
<b>Общо</b>	<b>735 910</b>	<b>100</b>	<b>735 910</b>	<b>100</b>

### 13.1. Премиян резерв

Във връзка с извършено увеличение на капитала на дружеството се формира премиян резерв в размер на 16 708 хил.лева.

### 14. Резерв от преоценка на активи и неразпределена печалба

#### 14.1. Резерв от преоценка

Резервът от преоценка на финансови активи е формиран от преоценка на финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход в размер на 653 хил.лева ( 2019г : 653 хил.лева )

#### 14.2. Неразпределена печалба

Неразпределена печалба към 30.06.2020г е 6 545 хил.лева ( 2019г: 6 184 хил.лева).

### 15. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загубата на акция към 30.06.2020 г. и към 30.06.2019 г. е изчислена на базата на нетната печалба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	2020 г.	2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	1 165	1 255
Среднопретеглен брой акции	736	736
Доход/загуба на акция	1,58	1,71

### 16. Задължения по облигационен заем

Вид	2020 г.	2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
Облигационен заем	11 735	11 735
<b>Общо</b>	<b>11 735</b>	<b>11 735</b>

#### 17. Пасив по отсрочени данъци

Временна разлика	31.12.2019	Увеличение	Намаление	30.06.2020
	отсрочен данък	отсрочен данък	отсрочен данък	отсрочен данък
<b>Активи по отсрочени данъци</b>				
Разходи по обезценка на финансови активи	7	6	6	7
Разходи от обезценка на инв имоти признати в печалба/загуба	164	323	61	426
<b>Общо активи:</b>	<b>171</b>	<b>329</b>	<b>67</b>	<b>433</b>
Приходи от преоценка на финансови активи признати в печалбата/загубата	125	267	75	317
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти признати в печалбата/загубата	242	0	0	242
Приходи от преоценка на финансови активи признати в друг всеобхватен доход	58	15	0	73
<b>Общо Пасиви:</b>	<b>425</b>	<b>282</b>	<b>75</b>	<b>632</b>
<b>Отсрочени данъци (нето)</b>	<b>254</b>	<b>(47)</b>	<b>8</b>	<b>199</b>

#### 18. Задължения към финансови институции

Вид	2020 г.	2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
Банкови заеми	9 425	9 426
<b>Общо</b>	<b>9 425</b>	<b>9 426</b>

Кредит овърдрафт

Кредит овърдрафт с референция 05000PO-AA-0074, анекс 1 от 16.07.2018г., анекс 2 от 21.12.2018г. и анекс 3 от 30.07.2019г.

*Дата на сключване* – 21.12.2017г.

*Размер на кредита* – 9 400 хил лв. ;

*Условия на договора* – рефинансиране на кредит

*Срок на погасяване* – 21.12.2020 г.

*Остатъкът към 31.12.2019 г.* - краткосрочна част 9 400 хил лева и лихва 26 хил. лв.

*Остатъкът към 30.06.2020 г.* - краткосрочна част 9 400 хил лева и лихва 25 хил. лв.

*Размер на лихва* – лихвен процент, определен като сбор на стойността на РЛПККК- 0,79% и надбавка от 3,21 пункта, но не по- малко от 4%

**Обезпечение:** първи по ред особен залог върху 53 000 бр.акции от капитала на Химснаб България АД, с балансова стойност 2 449 хил.лева; Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог върху вземане в размер на 4 480 хил. лева по разплащателна сметка. С анекс 3 от 30.07.2019г., банката кредитор освобождава обезпечението по Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог върху вземане в размер на 4 480 хил.лв. и добавя първа по ред /след заличаване на предходно вписване/договорна ипотека върху недвижим имот, представляващ: Поземлен имот № 000047 с площ от 89999 кв.м., намиращ се в землището на село Калояновец с ЕКАТТЕ 35515, община Стара Загора, област Стара Загора, в промишлената зона на селото, с начин на трайно ползване по скица: др.тер. нестоп. – мазутохранилище, ведно с построените в имота сради, с балансова стойност на обезпечението е 9 809 хил.лева.

## 19. Задължения по облигационен заем

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
Главница по облигационен заем	3 912	3 912
Лихви по облигационен заем – краткосрочна част	446	29
<b>Общо</b>	<b>4 358</b>	<b>3 941</b>

На 22.12.2015г. “Холдинг Център” АД издава емисия облигация със следните параметри:

**ISIN код:** BG2100018154

**Размер на облигационния заем:** 10 000 000 (десет милиона) Евро

**Валута на облигационния заем:** ЕВРО

**Брой корпоративни облигации:** 10 000 (десет хиляди) броя

**Дата на издаване:** 22 Декември 2015 г.

**Вид на корпоративните облигации:** обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени

**Срочност:** 8 (осем) години

**Обезпечение:** застраховка „Финансов риск”, валидна за срока на облигационния заем.

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

## 20. Търговски задължения

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
21.1. Задължения към доставчици	52	34
21.2. Задължения по получени аванси	1 150	1 150
21.3 .За покупка/продажба на акции	67	67
21.4.Репо сделки номинал	10 138	10 833
21.5.Лихви по репо сделки	117	14
<b>Общо</b>	<b>11 524</b>	<b>12 098</b>

Задълженията към доставчици са търговски.

Ангажменти за обратно изкупуване :

## Холдинг Център АД

Приложение към индивидуален финансов отчет

30 юни 2020г.

Дружеството е страна по репо сделки и е предоставило 501 000 бр. акции със справедлива стойност 992 хил. лева ( 2019 г. 511 000 броя, със справедлива стойност 971 хил. лв.) и задължение по репо сделката към 30.06.2020 г. 638 хил. лв. ( 2019 г. : 625 хил. лв.)

Дружеството държи като обезпечение финансови активи с номинал 9 500 хил. лв., от предходен период като залага на свой ред обезпечението, което има задължение да върне по репо сделката. Лихвено ниво 0.08%. Срокът за обратно изкупуване на финансовите инструменти заложи по репо сделките към 31.12.2020 г. не е по-дълъг от една година.

### 21. Данъчни задължения

Вид	2020 г.	2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
22.1.Корпоративен данък	96	96
22.2 ТБО ДНИ	17	17
<b>Общо</b>	<b>113</b>	<b>113</b>

### 22. Задължения към персонала и осигурителни институти

Вид	2020 г.	2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
23.1. Задължения към персонала	-	-
23.2 .Задължения към осигурителни институти	8	7
<b>Общо</b>	<b>8</b>	<b>7</b>

### 23. Други задължения

Вид	2020 г.	2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
23.1.Задължения по застраховки	89	89
<b>Общо</b>	<b>89</b>	<b>89</b>

### 24. Финансови приходи и разходи

Вид	30.06.2020 г.	30.06.2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за лихви	(588)	(839)
Разходи от операции с фин.инструменти	(122)	(99)
<b>Общо</b>	<b>(710)</b>	<b>(938)</b>

Вид	30.06.2020 г. ‘000 лв.	30.06.2019 г. ‘000 лв.
Приходи от лихви	1 715	307
Приходи от операции с фин. инструменти	214	1 980
<b>Общо</b>	<b>1 929</b>	<b>2 287</b>

## 25. Други финансови разходи

Вид	30.06.2020 г. ‘000 лв.	30.06.2019 г. ‘000 лв.
30.1. Банкови такси	(2)	(1)
<b>Общо</b>	<b>(2)</b>	<b>(1)</b>

## 26. Разходи за външни услуги

Вид	30.06.2020 г. ‘000 лв.	30.06.2019 г. ‘000 лв.
Държавни и др. Такси	(22)	(14)
Одит и Счетоводно обслужване	(9)	(18)
Други	(7)	(41)
<b>Всичко други задължения</b>	<b>(38)</b>	<b>(73)</b>

## 27. Разхода за персонала

Вид	30.06.2020 г. ‘000 лв.	30.06.2019 г. ‘000 лв.
32.1.Разходи за заплати	(12)	(12)
32.2.Разходи за соц. Осигуровки	(2)	(2)
<b>Общо</b>	<b>(14)</b>	<b>(14)</b>

## 28. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват Собствениците, дъщерните дружества, както и ключов управленски персонал.

### 29.1.Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал се състоят от текущи възнаграждения, както следва:

Вид	30.06.2020 г. ‘000 лв.	30.06.2019 г. ‘000 лв.
<b>Краткосрочни възнаграждения</b>		
- заплати	(7)	(9)
<b>Общо</b>	<b>(7)</b>	<b>(9)</b>

## 29.2 . Сделки с дъщерни дружества

Към датата на баланса има следните сделки с дъщерни дружества:

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
<b>Приходи от дъщерно дружество Орел Разград АД</b>		
Лихви по договор за цесия и паричен заем	67	135
<b>Общо</b>	<b>67</b>	<b>135</b>

## 29.3 Разчети с ключов управленски персонал

Вид	30.06.2020 г. ‘000 лв.	30.06.2019 г. ‘000 лв.
<b>Краткосрочни възнаграждения</b>		
- заплати		2
<b>Общо</b>		<b>1</b>

## 29.4 Разчети с дъщерни дружества

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
<b>Вземания от свързани лица:</b>		
Предоставена сума по договори, вкл. лихва (брутна сума)	3 136	3 069
Обезценка	(292)	(292)
<b>Общо</b>	<b>2 844</b>	<b>2 777</b>

Дружеството има сключен размков договор за паричен заем със срок 15.10.2020 г.и договор за цесия със срок 31.12.2020г. от предхона година.



## 29.5 Разчети с други свързани лица

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
<b>Вземания от свързани лица:</b>		
Авансова сума по договор	962	962
<b>Общо</b>	<b>962</b>	<b>962</b>

## 30. Условни активи и условни пасиви

Към 30.06.2020 г. към дружеството не са отправяни претенции по гаранции и правни искове.

От парични средства сума в размер на 4 300 хил. лв. е блокирана към 30.06.2020 г., по силата на Договор за залог, учреден в полза на трето лице.

Към 30.06.2020 г. има учреден първи по ред особен залог върху 53 000 бр. акции от капитала на Химснаб България АД, с балансова стойност 2 449 хил. лева и първа по ред /след заличаване на предходно вписване/ договорна ипотека върху недвижим имот, представляващ: Поземлен имот № 000047 с площ от 89999 кв.м., намиращ се в землището на село Калояновец с ЕКАТТЕ 35515, община Стара Загора, област Стара Загора, в промишлената зона на селото, с начин на трайно ползване по скица: др.тер. нестоп. – мазутохранилище, ведно с построените в имота сради, с балансова стойност на обезпечението е 9 809 хил. лева.

## 31. Категории финансови активи и пасиви

### 31.1. Финансови активи

Вид	Приложения	2020 г.	2019 г.
		‘000 лв.	‘000 лв.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	Бел.6	2 659	2 659
Финансови активи по справедлива стойност в печалба или загуба	Бел.11	4 837	4 763
Дългови инструменти по амортизируема стойност			
Предоставени заеми	Бел. 10.	11 239	11 684
Предоставени аванси и други вземания	Бел. 9	26 909	25 813
Пари и парични еквиваленти	Бел. 12	4 865	4 581
<b>Общо</b>		<b>50 509</b>	<b>49 500</b>

### 31.2. Финансови пасиви

Вид	Приложения	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
<b>Финансови пасиви отчитани по амортизируема стойност</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>11 735</b>	<b>11 735</b>
Задължения по облигационни заеми	Бел. 16	11 735	11 735
<b>Текущи пасиви</b>		<b>25 307</b>	<b>25 465</b>
Задължения към финансови институции	Бел.18	9 425	9 426
Задължения по облигационни заеми	Бел. 19	4 358	3 941
Търговски и други задължения	Бел. 20	11 524	12 098
<b>Общо</b>		<b>37 042</b>	<b>37 200</b>

### 32. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от ръководството. Съветът на директорите на дружеството е дефинирал основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които се спазват процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на недеривативни инструменти.

#### Пазарен риск

##### Валутен риск

Дружеството извършва своята дейност при неактивен обмен с чуждестранни доставчици и клиенти. Стопанските операции на дружеството са в български лева.

##### Други ценови рискове

Дружеството е изложено и на други ценови рискове свързани с инвестициите, които притежава. В съответствие с политиката на Дружеството не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Дейността на дружеството се наблюдава на регулярна

база и контролът или значителното влияние върху него се използват, за да се поддържа стойността на инвестициите.

### **Кредитен риск**

Основните финансови активи на дружеството са търговски и други финансови вземания, пари в банкови сметки и в брой. Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на контрагентите към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други финансови вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти.

Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с добра кредитна оценка.

Кредитния риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

### **Ликвиден риск**

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30 дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Средствата на дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на финансови активи.

### **Риск на лихвоносни парични потоци**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Предоставените заеми са с фиксиран лихвен процент. Преценката на ръководството е че към 30.06.2020 г. Дружеството не е изложено на съществен лихвен риск. Изменението на лихвените проценти по договори за получени заеми с променил лихвен процент е несъществено.

### **33. Справедливи стойности**

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;

- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

а) борсово търгувани ценни книжа

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на борсата на Българско Фондова Борса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

б) неборсово търгувани ценни книжа

Справедливата стойност на неборсово търгувани капиталови инструменти са определени на база на оценки, изготвени от независими оценители

в ) дялове

Справедливата стойност на инвестициите на Дружеството в дялове е оценена по справедлива стойност, оределена на базта на тяхната публикувана цена за обратно изкупуване.

### 34. Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопанските ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала. Целта на ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

Ръководството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост представени в таблицата към 30.06.2020 г. (31.12.2019 г.):

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Общо дългов капитал, в т.ч:</b>	<b>37 252</b>	<b>37 409</b>
<i>Заеми от трети лица</i>		
<b>Намален с: паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>(4 865)</b>	<b>(4 581)</b>
<b>Нетен дългов капитал</b>	<b>32 387</b>	<b>32 828</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>25 807</b>	<b>24 641</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>58 194</b>	<b>57 469</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>55,65%</b>	<b>57,12%</b>

Към 30.06.2020 г. нетните активи на дружеството нарастват до 25 807 хил.лв. (2019: 24 641 хил.лв), което многократно надвишава регистрирания капитал от 736 хил.лв.

### 35. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Във връзка с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19) на 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство и българският парламент обявиха извънредно положение за период от един месец (продължено с още един месец впоследствие) и въведе строги мерки за хората и бизнеса, след което мярката бе заменена с извънредна епидемиологична обстановка до 30 ноември 2020 г.

Държавните власти в това число надзорните и регулаторните органи предприеха действия в опит за ограничаване на негативното въздействие върху пазарите и икономиките на държавите, но въпреки това разпространението на вируса оказва силно неблагоприятно влияние върху икономическата активност, фондовите пазари, туризма, транспорта и редица други индустрии.

Ръководството на дружеството внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и предприема мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на дружеството.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние количествено да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Извършеният анализ за оценка на финансовите рискове, съпътстващи промяна на бизнес средата показва, че въздействието върху волатилността на финансовите пазари и на пазара на недвижимите имоти, включително пазарния и ценови риск, е възможно да окаже негативен ефект върху справедливата стойност на финансовите активи и на инвестиционните имоти на Дружеството и съответно неговото финансово състояние и представяне. Промяната в бизнес средата би могла да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които във финансовия отчет са оценени след извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Степента, до която Дружеството ще понесе негативни ефекти зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и икономическите мерки, които директно засягат бизнеса. Финансовите пазари следват икономическата обстановка. Намаляването на икономическата активност се отразява в прогнозите за бъдещите финансови резултати.

### **36.Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 30.06.2020 г./включително сравнителната информация/ е одобрен и приет от Съвета на директорите на 23.09.2020 г.