

ГРУПА ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31.12.2018

| | |
|--|------|
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ | 1 |
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ | 2 |
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ | 3 |
| КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ | 4 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ | 6-32 |

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2018 г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Групата Холдинг Център (Групата) включва дружество-майка и две дъщерни дружества – Недвижими Имоти София АДСИЦ и Орел – Разград АД

Дружество-майка

Холдинг “Център” АД е акционерно дружество, регистрирано в Старозагорски окръжен съд по фирмено дело 2181/1996 г.

Седалището на дружеството е в Република България - гр. София, бул.Христо Ботев 57, ет.3

Дъщерни дружества

Към 31.12.2018 г. дъщерните дружества в Групата са:

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ - дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в България в Софийски градски съд, по ф.д. 12625/2006г., ЕИК: 175163724 със седалище и адрес на управление - гр. София, бул.Христо Ботев 57, ет.3;

ОРЕЛ – РАЗГРАД АД – акционерно дружество, регистрирано в България във Варненски районен съд, по ф.д. 582/2003 г., ЕИК 116003604 със седалище и адрес на управление - гр. Варна, “ул. Цар Симеон I” № 31

1.1.Собственост и управление на дружеството-майка

„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 променен от гр. Стара Загора бул. ”Патриарх Евтимий”23 на гр. София, п.к. 1574, р-н Слатина, бул.” Проф. Цветан Лазаров” № 13, считано от 17.07.2013 г. От 02.2018г адресът на дружеството е : гр.София, район Възраждане, бул. Христо Ботев 57.

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

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

Съвета на директорите към датата на отчета включва следните членове: Мая Ангелова Петрова – председател, Борис Михайлов Николов и Иван Стоянов Ярков. Дружеството се представлява от Иван Стоянов Ярков.

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.

1.2. Структура на Групата

Към 31.12.2018 г. структурата на Групата включва дружество-майка Холдинг Център АД и следните дружества:

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------|------------|------------|
| Дъщерни дружества | % участие | % участие |
| НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ | | |
| АДСИЦ | 41.760 | 42.010 |
| ОРЕЛ – РАЗГРАД АД | 95.295 | 95.295 |

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

Ръководството счита, че дружеството майка притежава контрол върху дъщерното дружество Недвижими имоти София АДСИЦ, въпреки че притежава под 50%/ приложение 2.3/ Групата е заложила участието си в капитала на Орел Разград АД като обезпечение по банков заем.

Предметът на дейност на дружествата от Групата е както следва:

Холдинг “Център” АД

Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, финансиране на дружествата от структурата на холдинга, придобиване, управление, оценка и продажба на лицензии за използване на патенти на дружества, в които участва.

„Недвижими Имоти София” АДСИЦ

Инвестиране на парични средства, избрани чрез издаване на ЦК, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им

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.

Средносписъчният брой на персонала на Групата към 31.12.2018 г. е 3 работници и служители (2017г.: 3 бр работника и служителя) и 9 служителя - ключов управленски персонал (2017г.: 9бр управленски персонал).

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА

2.1. База за съставяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е изготвен в съответствие с с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). По силата 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 на Съвета.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Освен това ръководството няма

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

намерение нито необходимост да ликвидира или да намали обема на дейност на Групата. След извършения преглед на дейността, ръководството очаква, че Групата има възможности и достатъчно финансови ресурси за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

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

МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС. МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи

Дружеството не очаква новите изисквания да имат ефект върху класифицирането и отчитането на тези финансови активи. Печалби или загуби, реализирани при продажбата на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход няма да бъдат отчитани в печалбата или загубата, а прехвърлени от резерви в неразпределената печалба.

Обект на обезценка съгласно МСФО 9 са финансови активи, които се отчитат по амортизирана стойност, които са предоставените заеми, търговски вземания и вземанията от свързани лица. За тези финансови активи Дружеството признава очаквани кредитни загуби за целия срок съобразно кредитния риск съгласно изискванията на МСФО 9.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги.

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

МСФО 16 „Лизинги“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО”

МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”.

2.2. Приложима мерна база

Настоящият междинен консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценка на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък. Всички данни за 2018 г. и 2017 г. са представени в хил.лв., освен ако не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява в лева.

2.3. Дефиниции

Дружество-майка - това е дружеството, което притежава контрола върху стопанската и финансовата политика и дейност на дъщерните дружества чрез притежанието на повече от 50% от дяловете в капитала им и/или правата на глас.

Дружеството-майка е Холдинг Център АД, България.

Дъщерни дружества - дружества, в които дружеството-майка, пряко или косвено притежава повече от 50 % от правата на глас в Общото събрание и/или правото да назначава управителни органи /или Управител/ и може да упражнява контрол върху тяхната финансова и оперативна политика. Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът се прехвърля извън Групата. За тяхната консолидация се използва методът на пълната консолидация.

През 2018г. правото на глас над Недвижими имоти София АДСИЦ е 41,76%, но дружеството-майка има практическата възможност да управлява оперативната дейност на Недвижими имоти София АДСИЦ еднолично и затова е налице контрол.

Асоциирано дружество е такова дружество, в което инвеститорът (конкретно - дружеството-майка) упражнява значително влияние, но което не представлява нито дъщерно дружество, нито съвместно дружество на инвеститора.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

Значително влияние е правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на предприятието, в което е инвестирано, но не е контрол или съвместен контрол върху тази политика. Обичайно то е налице при: притежаване, пряко или косвено от страна на инвеститора на дялове (акции) от 20% до 50 % от капитала на дружеството, в което е инвестирано и/или участва в процеса на вземане на решение по отношение политиката на дружеството, в което е инвестирано.

Асоциираното дружество се включва в консолидирания финансов отчет на Групата като се прилага методът на собствения капитал - от датата, на която е придобито значително влияние от инвеститора (конкретно - дружеството-майка) и спира да се включва чрез този метод или от датата, когато дружеството се трансформира в дъщерно, или от датата, на която се приема, че значителното влияние е прехвърлено от инвеститора на трети лица.

2.4. Принципи на консолидацията

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерните дружества, изготвени към 30 декември, която дата е датата на консолидирания финансов отчет на Групата.

Финансовите отчети на дъщерните дружества за целите на консолидацията се изготвят за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика. Там където е необходимо се правят промени във финансовите отчети на дъщерните предприятия с цел счетоводните им политики да бъдат съпоставими с тези на Групата.

В консолидирания финансов отчет, отчетите на дъщерни дружества се консолидират на база на метода —пълна консолидация, ред по ред, като се прилага унифицирана за съществения обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка се елиминират срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване на контрол. Вътрешногруповите операции и разчети се напълно елиминират.

От консолидирания финансов отчет се изключва дъщерно дружество, когато дружеството-майка загуби властта да управлява финансовата му и оперативна политика- при продажба или друга форма на загуба на контрол. Загуба на контрол може да възникне с или без промяна в абсолютните или относителни нива на собственост.

Печалбата или загубата и друг всеобхватен доход на дъщерни дружества, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното дружество, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загубата на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на дружеството майка и неконтролиращите участия на база на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното дружество.

При придобиване на дъщерно дружество от Групата при бизнескомбинация се използва методът на придобиване /покупко-продажба/. Дъщерното дружество се консолидира от датата на придобиване, като неговите разграничими активи и поети пасиви се включват за първи път като се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност към датата на придобиване.

При продажба или друга форма на загуба (трансфер) на контрол върху дъщерно дружество:

Отписват се активите и пасивите (вкл. ако има принадлежаща репутация) на дъщерното дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрол;

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

Отписва се неконтролиращото участие в това дъщерно дружество по балансова стойност към датата на загубата на контрола, вкл. всички компоненти на друг всеобхватен доход свързани с тях;

Признава се полученото възнаграждение по справедлива стойност от сделката, събитието или операцията, довела до загубата на контрол;

Признава се остатъчният дял в дъщерното дружество по справедлива стойност към датата на загуба на контрол;

Рекласифицират се към печалби или загуби, или се трансферират директно към натрупани печалби всички компоненти на собствения капитал, представляващи нереализирани доходи или загуби - съгласно изискванията на съответните МСФО, под чиито правила попадат тези компоненти.

Признава се всяка резултатна разлика като печалба или загуба от освобождаване (продажба) на дъщерно дружество в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), принадлежаща на дружеството-майка.

Останалите за държане дялове, формирани инвестиции в асоциирани дружества или инвестиции на разположение и за продажба се оценяват първоначално по справедлива стойност към датата на продажбата и в последствие се оценяват по реда на приетата от Групата счетоводна политика.

Сделки с неконтролиращото участие

Групата прилага политика на третиране операциите с неконтролиращото участие (без загуба на контрол) като сделки в Групата. Сделки от страна на дружеството-майка (без загуба на контрол) с притежатели на неконтролиращи участия на дялове се отчитат като капиталови транзакции. Балансовата стойност на контролиращото и неконтролиращото участие се коригират с промяната на съответния дял в дъщерно дружество. Разликата между стойността на коригирания дял в неконтролиращото участие и справедливата стойност платена или получена се признава директно в собствения капитал отнасящ се до собствениците на дружеството-майка.

За включването на асоциирани дружества в консолидирания финансов отчет се прилага методът на собственния капитал, според който инвестицията на дружеството-майка в него първоначално се отчита по цена на придобиване/себестойност/, а в последствие се преизчислява, за да отрази промените на дела на инвеститора /конкретно- дружеството-майка/ в нетните активи на асоциираното дружество след придобиването. Инвестицията на Групата в асоциирано дружество включва и репутациите, идентифицирани при придобиването им, нетно от всяка призната обезценка. Групата признава своя дял в загуби на асоциираното дружество до размера на нейната инвестиция, в т.ч. и включени предоставените му вътрешни заеми.

Вътрешните разчети между Групата и асоциираното дружество не се елиминират. Нереализираната печалба или загуба от сделки между тях се елиминира до процента на груповото участие в асоциираното дружество, като включително се проверява за обезценка в случаите на загуба. Отчета се и ефектът на отсрочените данъци при тези консолидационни процедури.

2.5 Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламинтираните за приложение МСС за финансовата година приключва на 30 септември търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

дата на предходната година. В случай, че дружеството е извършило промени в счетоводната си политика, които са приложени ретроспективно, или ако е извършило преизчисления или рекласификации на отделни позиции, то представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в консолидирания отчет за финансовото състояние и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

- а) към края на предходния отчетен период;
- б) към началото на най-ранния сравним период.

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

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Текущо начисляване

Консолидираните финансови отчети, с изключение на консолидирания отчет за паричните потоци са изготвени на база принципа на начисляването.

Действащо предприятие

Консолидирания финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружествата в групата ще продължат дейността си в обозримо бъдеще.

2.7. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на дружествата в групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1,95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути, използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционална валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционална валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден.

Към 30 септември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ към датата на консолидирания финансов отчет. Ефектите от курсови разлики, свързани с уреждането на сделките в чуждестранна валута или отчитането на сделките в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

2.8. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружествата от групата може да бъдат изложени на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е този, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е такъв, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на групата финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на активите и услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените ресурси и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.9. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние

2.9.1. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. В Групата е възприета стойностна граница от 700 лв. при определяне на даден актив като дълготраен. Последващите разходи, които водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Дълготрайните материални активи, които са наети по договор за финансов лизинг, се представят в счетоводния баланс и се амортизират по начин, по който се амортизират собствените дълготрайни активи. Тези активи първоначално се оценяват и представят по справедливата им стойност към датата на наемането им. Лихвените разходи се признават в отчета за всеобхватния доход на линейна база съгласно погасителен план.

Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

2.9.2. Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуални обезценки. Преносната стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които посочват, че преносната стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Репутация

Репутацията представлява надвишението на цената на придобиване (предоставеното възнаграждение) над справедливата стойност на дела на Групата в нетните разграничими активи на придобитото дъщерно дружество към датата на придобиването (бизнес комбинацията). В консолидирания финансов отчет тя първоначално се оценява по цена на придобиване (себестойност), а последващо - по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценки. Репутацията не се амортизира.

Репутацията, възникнала при придобиване на дъщерно предприятие се представя в консолидирания отчет за финансовото състояние към групата на “нематериалните активи”, а тази възникнала при придобиване на асоциирано дружество (предприятие) е инкорпорирана в общата стойност на инвестицията и се посочва към групата на “инвестициите в асоциирани предприятия”.

Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества (предприятия) се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2018 г.

(освобождаване) на дадено дъщерно дружество (предприятие) от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество.

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) към позицията “други разходи”.

Други нематериални активи

Нематериалните активи придобити са представени по цена на придобиване-себестойност, намалена с начислените амортизации и загуба от обезценка.

Амортизацията се начислява на база на линейния метод според оценения полезен живот на нематериални активи. Патенти и лицензии се амортизират на база срока на годност.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Нематериалните активи се отписват от консолидирания отчет за финансово състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на —нематериалните активи се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към —други доходи/(загуби) от дейността, нетно на лицевата страна на консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.9.3. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние и има право на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на предприятието, но не е контрол върху тази политика.

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в асоциирани дружества, се представят в консолидирания финансов отчет по метода на собствения капитал – стойност, която включва цената на придобиване, представляваща справедливата стойност на възнаграждението, което е платено, вкл. преките разходи по придобиване на инвестицията, коригирана с дела на дружеството-инвеститор в печалбите или загубите и респективно другите резерви на асоциираното дружество след датата на придобиването му.

Към 30.09.2018 г. Холдинг Център АД не притежава инвестиции в асоциирани дружества.

2.9.4. Дългосрочни инвестиции

Дългосрочни инвестиции са тези, които осигуряват до 20 % участие на дружеството като инвеститор. Тези инвестиции се отчитат по цена на придобиване, намалена с евентуалната загуба от обезценка и по справедлива стойност.

2.9.5. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност;
- Дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (с преквалификация в печалба и загуба);
- Капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (без преквалификация в печалба и загуба);
- Финансови активи (дългови инструменти, капиталови инструменти и деривативи), оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Групата. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Кредити (заеми) и вземания

Заеми и вземания, възникнали първоначално, са финансови активи създадени Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар

Инвестиции, държани до падеж

Инвестиции, държани до падеж, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа, различни от кредити и вземания. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Групата е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При наличието на обективни доказателства за обезценка на инвестицията на базата на кредитен рейтинг, финансовите активи се оценяват по настояща стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията, включително загубата от обезценка, се признават в печалбата или загубата.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се прекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като прекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи“. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

2.9.6. Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти се отчитат и представят всички дълготрайни активи, които са неразделна част от тези имоти в процеса на тяхното ползване. Дружествата от групата са възприели счетоводна политика, при която след първоначалното признаване се оценяват по справедлива стойност. Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата.

Последващите разходи, свързани с инвестиционните имоти се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

Групата 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 във всеобхватния доход и се определя като разлика между нетните постъпления от освобождаване на актива и балансовата му стойност.

2.9.7. Парични средства и еквиваленти

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 30.09.2018 г. За целите на съставянето на консолидирания отчет за паричните потоци, парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари по банковите сметки, в касата на дружествата от Групата.

2.9.8. Основен капитал

Холдинг Център АД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите на дружеството - майка. Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството-майка отчита основния си акционерен капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър и напълно платени акции.

2.9.9. Премии/(отбиви) от емисии на акции

Премии или отбивите от емисии на акции представляват разликата между емисионната и номиналната стойност на емитираните и действително заплатените акции. Премии и отбивите от емисии на акции се представят нетно от преките разходи по предлагането на емисията от акции.

2.9.10. Резерви

Резервите на дружеството се образуват от капитализирането на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата. Резервите от натрупаните финансови резултати могат да се използват с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Учредителния акт на дружеството.

2.9.11. Доход на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

2.9.12 Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служители

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми 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

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2018 г.

труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът 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.

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 и осигурителни институти“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати

2.9.13 Провизии за задължения

Провизии за задължения се начисляват в консолидирания отчет за всеобхватния доход и се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато има правно или конструктивно задължение, в резултат на минало събитие и има вероятност определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължението. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци отразяваща нетекущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и ако е подходящо, специфичните за задължението рискове.

2.9.14 Финансов лизинг

Финансов лизинг е лизингов договор, който прехвърля по същество всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху актив. Активите, придобити чрез финансов лизинг, се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Съществуващ дълг към лизингодател се представя в счетоводния баланс на дружеството като задължение по главницата. Лихвата се начислява на времева база в отчета за всеобхватния доход.

2.9.15 Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване. Приходите, свързани със сделки по предоставяне на услуги се признава, когато резултатът от сделката може надлежно да се оцени.

Приходи от продажби на активи и услуги

Приходи от продажбата на стоки, материали и продукция се начисляват в консолидирания отчет за всеобхватния доход, когато значителните рискове и облаги от собствеността са прехвърлени на купувача. Приходите от извършени услуги се начисляват в консолидирания отчет за всеобхватния доход пропорционално на етапа на завършеност към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя чрез проверка на извършената работа.

Финансови приходи /(разходи)

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се признават като текущи в консолидирания отчет за всеобхватния доход в момента на възникването им. Разходите за лихви, произтичащи от банкови и облигационни заеми се изчисляват и начисляват в

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

консолидирания отчет за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент. Финансовите приходи и разходи се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход нетно. Разходите по заеми, които са пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се капитализират като част от неговата първоначална стойност в съответствие с изискванията на МСС 23 Разходи за заеми. Капитализирането на разходите по заеми се прекратява, когато по същество са приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданото му използване.

2.9.16 Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет акционерите, дружества под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал, както и близки членове на техните семейства, включително и дружества, контролирани от тях, се третираат като свързани лица.

2.9.17 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

Определяне на справедливите стойности

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната 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. 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 амортизируема стойност. Справедлива стойност на търговските вземания и задължения е приблизително равна на балансовата им стойност.

Ръководството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в консолидирания отчет за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на консолидираната финансова отчетност.

Обезценка

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

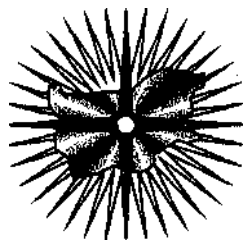
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2018 г.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 30 декември 2018 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.



ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД

1574 София бул. “Христо Ботев” 57 тел. (02) 980 57 01 факс (02) 981 86 46

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ – КЪМ 31 декември 2018 ГОДИНА

3 Имоти, машини съоръжения

| | Земя '000 лв | Сгради '000 лв | Съоръжения '000 лв | Общо '000 лв |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|-----------------|
| Към 31 Декември 2017 | | | | |
| Отчетна стойност | 82 | 31 | 153 | 266 |
| Натрупана амортизация | - | (1) | - | (1) |
| Балансова стойност | 82 | 30 | 153 | 265 |
| | | | | |
| Към 31 декември 2018 | | | | |
| Отчетна стойност | 82 | 30 | 153 | 265 |
| Натрупана амортизация и обезценка | - | (8) | - | (8) |
| Преквалификация | - | - | (153) | (153) |
| Други изменения | | 1 | | 1 |
| Балансова стойност | 82 | 23 | - | 105 |

| | | | | |
|--------------------------------------|-----------|------------|------------|------------|
| за 2017 г. | | | | |
| Отчетна стойност | | | | |
| Салдо към 01 Януари 2017 | 82 | 31 | - | 113 |
| Новопридобити активи | - | - | 153 | 153 |
| Крайно салдо отчетна стойност | 82 | 31 | 153 | 266 |
| | | | | |
| Амортизация | | | | |
| Салдо към 01 Януари 2017 | - | (3) | (2) | (5) |
| Начислена амортизация | - | (8) | - | (8) |
| Други изменения | - | 10 | 2 | 12 |
| Крайно салдо амортизация | - | (1) | - | (1) |

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

| | | | | |
|--------------------------------------|-----------|------------|----------|------------|
| за 2018 г. | | | | |
| Отчетна стойност | | | | |
| Салдо към 01 Януари 2018 | 82 | 30 | 153 | 265 |
| Преквалифицирани | - | - | (153) | (153) |
| Крайно салдо отчетна стойност | 82 | 30 | - | 112 |
| | | | | |
| Амортизация | | | | |
| Салдо към 01 Януари 2018 | - | (1) | - | (1) |
| Натрупана амортизация | - | (8) | - | (8) |
| Други изменения | - | 2 | - | 2 |
| Крайно салдо амортизация | - | (7) | - | (7) |

4 Инвестиционни имоти

| | Земя '000 лв | Сгради '000 лв | Общо '000 лв |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Към 31 декември 2017 | | | |
| Отчетна стойност | 44 569 | 25 387 | 69 956 |
| Балансова стойност | 44 569 | 25 387 | 69 956 |
| | | | |
| Към 31 декември 2018 | | | |
| Отчетна стойност | 36 396 | 13 060 | 49 456 |
| Балансова стойност | 36 396 | 13 060 | 49 456 |

| | | | |
|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| за 2017 г. | Земя '000 лв | Сгради '000 лв | Общо '000 лв |
| Отчетна стойност | | | |
| Салдо към 01 Януари 2017 | 34 239 | 23 969 | 58 208 |
| Придобити | 9 703 | 3 006 | 12 709 |
| Капитализирани | 2 703 | (2 703) | - |
| Промени в справедливата стойност | 4 017 | 1 549 | 5 566 |
| Описани в отч стойност | (6 093) | (434) | (6 527) |
| Крайно салдо отчетна стойност | 44 569 | 25 387 | 69 956 |

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2018 г.

| за 2018 г. | Земя '000 лв | Сгради '000 лв | Общо '000 лв |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Отчетна стойност | | | |
| Салдо към 01 Януари 2018 | 44 569 | 25 387 | 69 956 |
| Придобити | 2 | - | 2 |
| Капитализирани по-следващи разходи | 510 | - | 510 |
| Промени в справедлива стойност | 1 111 | (269) | 842 |
| Продадени | (9 796) | (12058) | (21854) |
| Крайно салдо отчетна стойност | 36 396 | 13 060 | 49 456 |

Инвестиционни имоти с балансова стойност 48 353 хил лева (2017г 68 853 хил лева) са заложени като обезпечение по банкови кредити и облигационни заеми.

5 Нематериални Активи – Репутация

| | 2018 г | 2017г |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Отчетна стойност | 2 607 | 2 607 |
| Крайно салдо отчетна стойност | 2 607 | 2 607 |

6 . Дългосрочни финансови активи

| Име на предприятие | 2018 г. '000 лв. | 2017 г. '000 лв. |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| 6.1 Родна Земя Холдинг АД | - | 5 212 |
| 6.1 Химснаб България АД | 2 408 | 2 301 |
| 6.1 Общо | 2 408 | 7 513 |
| | | |
| 6.2 АВС Финанс АД | 37 | 37 |
| 6.2 Други | 150 | 150 |
| 6.2 Общо | 187 | 187 |
| Общо | 2 595 | 7 700 |

На 01.01.2018г дружеството взема решение, съгласно МСФО 9 за преквалификация на част от финансовите активи, отчитани през друг всеобхватен доход да бъдат на разположение за продажба през печалба и загуба.

Към 31.12.2018г. групата на дългосрочните финансови активи включва акции, класифицирани при тяхното придобиване като финансови активи на разположение за продажба. Акции с отчетна стойност 2 408 хил. лв.(2017: 7513 хил. лв.) са на борсово търгувани компании.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2018 г.

Акции на стойност 187 хил. лв. (2017: 187 хил лв.) не се търгуват на регулиран пазар и справедливата им стойност не може да бъде надеждно оценена.

Учреден е залог върху 53 000 броя акции с балансова стойност 2 385 хил.лв като обезпечение по банков кредит.

7. Краткосрочни финансови активи

| Вид | 2018 г. ‘000 лв. | 2017 г. ‘000 лв. |
|--|---------------------|---------------------|
| Краткосрочни финансови активи държани за търгуване | 12 190 | 22 685 |

В групата на краткосрочни финансови активи са представени акции в предприятия, търгувани на регулиран пазар. Преоценени са по справедлива цена - последна борсова цена към 31.12.2018 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. Преоценката е призната във всеобхватния доход.

Краткосрочни финансови активи – 46 490 броя, със справедлива стойност 2 696 хил. лв. са предоставени като обезпечение по репо сделки на Дружеството.

Холдинг Център АД е предоставил 1 200 000 броя акции със справедлива стойност 4 560 хил. лева за обезпечение по кредитен овърдрафт предоставен на дъщерното му дружество Недвижими имоти София АДСИЦ

8. Предоставени аванси и други вземания

| Вид | 2018 г. ‘000 лв. | 2017 г. ‘000 лв. |
|--|---------------------|---------------------|
| Авансови плащания за акционерни и дялови участия | 2 132 | 6 519 |
| Търговски вземания и вземания по договори за цесии | 31 985 | 14 496 |
| Други вземания и предплатени разходи | - | 63 |
| Общо | 34 117 | 21 078 |

Договорите по авансовите плащания за придобиване на акционерни и дялови участия са със срокове за окончателно сключване на сделките до 31.12.2019. През текущата година Групата е сключила договори за цесии, договори за покупко продажба на цени книжа, за покупко продажба на недвижими имоти и търговски вземания в размер на 31 985 хил.лв

9. Предоставени заеми

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

| Вид | 2018 г. ‘000 лв. | 2017 г. ‘000 лв. |
|-------------|---------------------|---------------------|
| Главница | 1 988 | 1 928 |
| Лихва | 23 | 61 |
| Общо | 2 011 | 1 989 |

10. Материални запаси

Към 31.12.2018 оборудването не е въведено в експлоатация и стойността е 153 хил лева. Дружеството взема решение за тяхната преквалификация и към 31.12.2018 се водят стоки за продажба с балансова стойност 153 хил.лева (2017г 153 хил.лева)

11. Парични средства и парични еквиваленти

| Вид | 12.2018 г. ‘000 лв. | 12.2017 г. ‘000 лв. |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Пари и парични еквиваленти | 4 778 | 998 |

Паричните средства са в националната парична единица – лева. Към 31.12.2018 г. групата има блокирани парични средства в размер на 4 480 хил лева. Те представляват залог върху вземане по договор за финансово обезпечение.

12. Собствен Капитал

Основен акционерен капитал

Групата има записан основен капитал в размер на 160 х.лв.

Акционерният капитал на Групата се състои от 159 758 бр. обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Групата.

Група юридически лица 98 063 броя акции или 61.38 % от капитала.

Група физически лица 61 695 бр. акции или 38.62 % от капитала.

Натрупани печалби/загуби

Натрупаните печалби и загуби към 31.12.2018 г. са:

| | 2018 г. | 2017 г. |
|--|---------------|---------------|
| Неразпределена печалба/Непокрита загуба от минали години | 7330 | 5 362 |
| Други изменения | -10 | (686) |
| МСФО 9 | 1428 | - |
| Текуща печалба/загуба | 690 | 2 654 |
| Резерви от преоценки | 2 769 | 3 964 |
| Общо | 12 207 | 11 294 |

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

Промените настъпили вследствие решение на дружеството за преквалификация на активи държани за продажба през друг всеобхватен доход, да се преквалифицират в активи за продажба през печалба и загуба на 01.01.2018 г. (ефект от МСФО 9), са отразени в отчета за собствения капитал на ред прехвърляне на преоценки в неразпределена печалба.

13. Доход/загуба на една акция

Дохода на акция към 31.12.2018 г. е изчислена на базата съответно на нетната печалба/нетната загуба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

| Вид | 31.12.2018 г. ‘лв. | 31.12.2017 г. ‘лв. |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Нетна печалба/загуба за периода | 690 000 | 2 654 000 |
| Среднопретеглен брой акции | 159 758 | 159 758 |
| Доход на една акция | 4,32 | 16,61 |

14. Задължения към финансови институции

| Вид | 2018 г. ‘000 лв. | 2017 г. ‘000 лв. |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| 13.1. Банкови заеми | 25 628 | 21 524 |
| Общо | 25 268 | 21 524 |

15. Задължения по облигационен заем

| Вид | 2018 г. ‘000 лв. | 2017 г. ‘000 лв. |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| Облигационен заем | 31 293 | 35 205 |
| Общо | 31 293 | 35 205 |

16. Отсрочени данъчни пасиви

| Временна разлика | 31 декември 2017 | | Движение на отсрочените данъци за 2018 | | | | 31 декември 2018 | |
|--|------------------|----------------|--|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | | | увеличение | | намаление | | | |
| | временна разлика | отсрочен данък | временна разлика | отсрочен данък | временна разлика | отсрочен данък | временна разлика | отсрочен данък |
| Активи по отсрочени данъци | | | | | | | | |
| Разходи по обезценка на финансови активи | 741 | 74 | - | - | - | - | 741 | 74 |
| Данъчна загуба | 2268 | 229 | - | - | - | - | 2268 | 229 |

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

| | | | | | | | | |
|--|------|-----|---|---|---|---|------|-----|
| Общо активи | 3009 | 303 | - | - | - | - | 3009 | 303 |
| Приходи от преоценка на финансови активи признати в печалбата/загубата | 3932 | 393 | - | - | - | - | 3932 | 393 |
| Приходи от преоценка на инвестиционни имоти признати в печалбата/загубата | 2526 | 253 | - | - | - | - | 2526 | 253 |
| Приходи от преоценка на финансови активи признати в друг всеобхватен доход | 1983 | 195 | - | - | - | - | 1983 | 195 |
| Общо Пасиви: | 8414 | 841 | - | - | - | - | 8414 | 841 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Отсрочени данъци (нето) | 5432 | 538 | - | - | - | - | 5432 | 400 |

17. Краткосрочни задължения към финансови институции

| Вид | 2018 г. ‘000 лв. | 2017 г. ‘000 лв. |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| Банкови кредити | 10 979 | 25 802 |
| Общо | 10 979 | 25 802 |

18. Краткосрочни задължения по облигационен заем

| Вид | 2018 г. ‘000 лв. | 2017 г. ‘000 лв. |
|-------------|---------------------|---------------------|
| Главница | 3 911 | 1 956 |
| Лихви | 838 | 345 |
| Общо | 4 749 | 2 301 |

19.Търговски задължения

| Вид | 2018 г. ‘000 лв. | 2017 г. ‘000 лв. |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 19.1. Задължения към доставчици | 103 | 17 |
| 19.2 .За покупка/продажба на акции | 2003 | 2 916 |
| 19.3.Репо сделки номинал | 11493 | 21 960 |
| 19.4.Лихви по репо сделки | 11 | 79 |
| Общо | 13 610 | 24 972 |

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

20. Данъчни задължения

| Вид | 2018 г. ‘000 лв. | 2017 г. ‘000 лв. |
|-------------|---------------------|---------------------|
| ДДС | 3 234 | 25 |
| МДТ | 25 | 101 |
| Общо | 3 259 | 126 |

21. Задължения към персонала и осигурителни институти

| Задължения към персонала | 2018 г. ‘000 лв. | 2017 г. ‘000 лв. |
|---|---------------------|---------------------|
| 21.1. Задължения към персонала | 3 | 3 |
| 21.2. Задължения към осигурителни институти | 7 | 6 |
| Общо | 10 | 9 |

22. Други задължения

| Вид | 2018 г. ‘000 лв. | 2017 г. ‘000 лв. |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 22.2. Други | 59 | 11 |
| Общо | 59 | 11 |

23. Положителни разлики от операции с финансови инструменти

| Вид | 31.12.2018 г. ‘000 лв. | 31.12.2017 г. ‘000 лв. |
|---|---------------------------|---------------------------|
| 23.1. Приходи от операции с финансови инструменти | 1 751 | 5 178 |
| Общо | 1 751 | 5 178 |

24. Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти.

| Вид | 31.12.2018 г. ‘000 лв. | 31.12.2017 г. ‘000 лв. |
|---|---------------------------|---------------------------|
| 24.1. Разходи по операции с финансови инструменти | (371) | (866) |

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

| | | |
|-------------|--------------|--------------|
| Общо | (371) | (866) |
|-------------|--------------|--------------|

25. Печалба от разпореждане с инвестиционни имоти

| Приходи от наем | 2018 | 2017 г. |
|--|-----------------|-----------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Приходи от наем | 1418 | 1688 |
| Общо | 1 418 | 1688 |
| Продажба на инвестиционни имоти | | |
| Приходи от продажба на инвестиционни имоти | 23 000 | 6 417 |
| Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти | - 21 873 | -6 527 |
| Общо | 1 127 | -110 |
| Други приходи | | |
| Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти | 842 | 2261 |
| Други | 112 | 1 389 |
| Общо | 954 | 3 650 |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Общо печалба от разп. с инвестиционни имоти | 3 499 | 5 228 |
|--|--------------|--------------|

26. Приходи от лихви

| Вид | 31.12.2018 г. | 31.12.2017 г. |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| 26.1 Лихви по договор | 1 570 | 166 |
| Общо | 1 570 | 166 |

27. Разходи за лихви

| Вид | 31.12.2018 г. | 31.12.2017 г. |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| 27.1 Лихви по заеми | (4 694) | (5 205) |
| Общо | (4 694) | (5 205) |

28. Други финансови разходи

| Вид | 31.12.2018 г. | 31.12.2017 г. |
|------------|----------------------|----------------------|
|------------|----------------------|----------------------|

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

| | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
|---------------------|-------------|--------------|
| 28.1. Банкови такси | (83) | (106) |
| Общо | (83) | (106) |

29. Разходи за материали

| Вид | 31.12.2018 г. ‘000 лв. | 31.12.2017 г. ‘000 лв. |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Разходи за ел. енергия; вода и др. | (13) | (15) |
| Общо | (13) | (15) |

30. Разходи за външни услуги

| Вид | 31.12.2018 г. ‘000 лв. | 31.12.2017 г. ‘000 лв. |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Държавни и др. Такси | (41) | (73) |
| Застраховки | (84) | (96) |
| Счетоводно обслужване и одит | (28) | (26) |
| Правни и консултантски услуги | (17) | (52) |
| Довереник на облигационерите | (42) | (41) |
| Други | (193) | (159) |
| Всичко други задължения | (405) | (447) |

31. Разхода за персонала

| | 31.12.2018 г. ‘000 лв. | 31.12.2017 г. ‘000 лв. |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Разходи за заплати | (59) | (59) |
| Разходи за социални осигуровки | (7) | (10) |
| Общо | (66) | (69) |

32. Нетни други приходи/разходи за дейността

| | 31.12.2018 г. ‘000 лв. | 31.12.2017 г. ‘000 лв. |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Други нетни приходи/разходи | (199) | (414) |
| Общо | (199) | (414) |

33. Свързани лица

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2018 г.

Свързани лица на Холдинг Център АД са:

| Дружество | Вид свързаност | Процент на участие/собственост |
|-----------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Недвижими Имоти София АДСИЦ | Дъщерно дружество | 41.760% |
| Орел – Разград АД | Дъщерно дружесвто | 95.295% |

33.1. Сделки с ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал на Групата включва ръководството на дружеството-майка и изпълнителния директор, членовете на съвета на директорите на дъщерните дружества от Групата. Възнагражденията на ключовия управленски персонал към 31.12.2018 г. са в размер на 23 хил. лв.

34. Условни активи и условни пасиви

Към 31.12.2018г. към групата не са отправяни претенции по гаранции и правни искове.

35. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност групата може да бъде изложена 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 заемаен 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 групата се осъществява текущо от ръководството. Управителният съвет на групата е дефинирал основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните (писмени) 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

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

Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове свързани с инвестициите, които притежава. В съответствие с политиката на Групата не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Дейността на дружествата се наблюдава на регулярна база и контролът

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

или значителното влияние върху тях се използват, за да се поддържа стойността на инвестициите.

Кредитен риск

Основните финансови активи на дружествата в групата са търговски и други 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 вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Ръководството постоянно наблюдава фактическите и прогнозни парични потоци по периоди и се стреми да поддържа равновесие между матурирелните граници на активите и пасивите на дружеството.

Риск на лихвоносни парични потоци

Групата не е изложено на лихвен риск от сключения договор за заеми. Сключените договори за цесии са безлихвени, но те са свързани с бъдещи парични потоци, което може да наложи ползване на различни финансови източници.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала групата цели да създава и поддържа възможности да продължи да функционира като действаща група 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 Групата.

Ръководството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост представени в таблицата към 31.12.2018 г. (31.12.2017 г.):

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Общо дългов капитал, в т.ч: | 89 987 | 110 488 |
| <i>Заеми от трети лица</i> | | |
| Намален с: паричните средства и паричните еквиваленти | (4 778) | (998) |
| Нетен дългов капитал | 85 209 | 109 490 |
| Общо собствен капитал | 18 025 | 16 790 |
| Общо капитал | 103 234 | 126 280 |
| Съотношение на задлъжнялост | 82,54% | 87,00% |

Към 31.12.2018 г. нетните активи на групата нарастват до 18 025 хил.лв., което многократно надвишава регистрирания капитал от 160 хил.лв., (към 31.12.2017 г. 16 790 хил.лв.).

Справедливи стойности

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за тези, за които съществуват котировки на пазарни цени.

Притежаваните от групата финансови активи включват акции, вземания и парични средства. Притежаваните акции на публични компании, търгувани на регулиран пазар се преоценяват към края на отчетния период по последната борсова цена. За останалите финансови активи се приема, че са с балансова стойност, приблизително равна на тяхната справедлива стойност. Финансовите пасиви представляват банкови и други заеми, както и облигационни заеми и други задължения, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

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

36. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31.12.2018 г./включително сравнителната информация/ е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27.02.2019 г.