

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Групата Холдинг Център (Групата) включва дружество-майка и едно дъщерно дружеств – Недвижими Имоти София АДСИЦ.

Дружество-майка

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

Седалището на дружеството е в Република България - гр. София, бул. Професор Цветан Лазаров № 13.

Дъщерно дружество

Към 31.12.2013 г. дъщерно дружество в Групата е:

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, ул. Парчевич №7;

1.1. Собственост и управление на дружеството-майка

Холдинг Център АД е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Към 31.12.2013 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството - майка е както следва:

	%
Нова Индустиална Компания АД	33,18
Други ЮЛ	27,05
Физически лица	39,77

Дружеството-майка има се управлява и представлява от изпълнителния директор Иван Стоянов Ярков с ЕГН: 6101286948.

Съвета на директорите се състои от следните членове:

Александър Тодоров Пеев	ЕГН:8303116520
Мая Ангелова Петрова	ЕГН:7305276314
Иван Стоянов Ярков	ЕГН:6101286948

1.2. Структура на Групата

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2013 г.

Към 31.12.2013 г. структурата на Групата включва дружество-майка Холдинг Център АД и следните дружества:

	31.12.2013	31.12.2012
Дъщерни дружества	% участие	% участие
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ		
АДСИЦ	100,00	

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 стоежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им

Средносписъчният брой на персонала на Групата за 2013 г. е 2 работници и служители и 6 ключов управленски персонал.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА

2.1. База за съставяне на консолидирания финансов отчет

Годишния консолидиран финансов отчет на Холдинг Център АД е изготвен в съответствие с изискванията на всички Международни счетоводни стандарти, издадени от Комитета за Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Към 31.12.2013 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкованията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкованията на Комитета за разяснения на МСФО. Комитетът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след одобряване от Европейския съюз са валидни за

годината, за която са издадени. Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на дружеството поради специфичните въпроси, които те третират.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към дейността на групата и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет. От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишния период започващ на 1 януари 2013 г., не се налагат значими промени в счетоводната политика на дружеството.

Освен това ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в годишния консолидиран финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, отнасящи се до прилагането им през 2013 г. и в бъдеще, без те да се отнасят до неговата дейност. Подробното цитиране на наименованията на стандартите и разясненията към тях, които не се прилагат в дейността на дружеството, би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на информация от настоящия консолидиран финансов отчет.

Холдинг Център АД възприема за първи път преминаването от НСС към МСС през 2011 г.

2.2. Приложима мерна база

Настоящият годишен 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 2013 г. и 2012 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.

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.

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 31 декември, която дата е датата на финансовата година на Групата.

Финансовите отчети на дъщерните дружества за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика. Там където е необходимо са направени 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 включените дъщерни дружества са консолидирани на база на метода —пълна консолидация, ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване на контрол. Вътрешногруповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба. Отчетен е и ефектът на отсрочените данъци при тези елиминиращи консолидационни записвания.

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.

Дяловете на съдружници-трети лица, извън тези на акционерите на дружеството-майка, са посочени самостоятелно в консолидирания отчет за финансово състояние,

отчета за всеобхватния доход и отчета за промените в собствения капитал като —неконтролиращо участие. Неконтролиращото участие се оценява по пропорционалния дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на дъщерното дружество и съдържа сумата на дела на съдружниците-трети лица към датата на консолидацията за първи път в справедливата/намерената стойност на всички разграничими придобити активи и поети пасиви на съответните дружества и сумата на изменението на общия собствен капитал от първата консолидация до датата на текущия консолидиран отчет за финансовото състояние.

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.

Всяко превишение на сбора от прехвърленото възнаграждение /оценено по справедлива стойност/, сумата на неконтролиращото участие в придобиваното дружество над придобитите разграничими активи и поети пасиви на придобиващото дружество, се третира и признава като репутация. Ако при първоначалната оценка справедливата стойност на нетните разграничими активи надвишава прехвърленото възнаграждение /цената на придобиване/ на бизнескомбинацията, това превишение се признава незабавно в консолидирания отчет за доходите /в печалбата или загубата за годината/ на Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност към датата на придобиване, на предоставените активи, възникналите или поети задължения и инструментите на собствения капитал, емитирани от придобиващото дружество, в замяна на получаване на контрола над придобиваното дружество.

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;

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, формиращи 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 трансакции. 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 асоциираните 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 /конкротно-дружеството-майка/ в нетните активи на асоциираното дружество след придобиването. Инвестицията на Групата в асоциираното 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. Отчетен е и ефектът на отсрочените данъци при тези консолидационни процедури.

2.5 Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламинтираните за приложение МСС, Финансовата година приключва на 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази 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.

Статиите (елементите на финансовите отчети) са признати като активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи, когато отговарят на дефинициите и критериите за признаване на тези елементи в Общите положения. Резултатите от транзакциите и други събития са признати, когато те настъпват, а не когато са платени и са отразени в счетоводните записи и във финансовите отчети в периода, за който се отнасят.

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.

При оценката дали предположението за действащо предприятие е уместно в условията на икономическа криза, ръководството е взело предвид цялата налична информация за бъдещето, което е най-малко 12 месеца, но без да се ограничава до дванадесет месеца от края на отчетния период.

Приложението на МСС изисква от ръководството на групата да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет и при определяне стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия консолидиран финансов отчет.

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, с изключение на дъщерното дружество със седалище в Татарстан – ЕНЕРГОПРОЕКТ ООО, където функционалната валута е руска рубла. 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 31 декември 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 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.

През последните години в страната сериозно влияние оказва световната финансова и кредитна криза, която постепенно ескалира и на практика прерасна във всеобхватна пазарна и икономическа. Тя дава своите отражения във всички сектори и отрасли чрез забавяне на икономическия растеж, намаляване на приходите и сериозни проблеми в ликвидността. Това създава предпоставки дружеството да продължи своята дейност в една трудна икономическа обстановка. Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му.

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 (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, са представени 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.

Делът в печалбите и загубите след датата на придобиване на асоциираното дружество се представят на отделен ред в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), а делът в другите компоненти на всеобхватния доход на съответния ред в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в другите компонентите на всеобхватния доход) и като самостоятелно движение на отделните компоненти на резервите в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

Притежаваните от Групата инвестиции в асоциирани дружества, в т.ч. включената репутация, подлежат на преглед за обезценка към датата на всеки отчет. При установяване на условия за обезценка и като се определи нейният размер, същата се отразява в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в статията “печалби/(загуби) от асоциирани дружества”.

При покупка и продажба на инвестиции в асоциирани дружества се прилага “датата на сключване” на сделката.

Инвестициите в асоциирани дружества се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това и по този начин се загубва контрола върху стопанските изгоди от инвестициите. Доходът от продажбата им се представя към статия “печалби/(загуби) от асоциирани дружества” на консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

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.

2.9.5. Финансови активи

Всички новопридобити финансови активи с изключение на паричните средства се класифицират и отнасят към една от четирите категории: Инвестиции, държани до падеж, кредити и вземания, финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се отнасят към различните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Принадлежността им към съответната категория се преразглежда към всеки отчетен период от ръководството.

Финансовите активи се признават, когато Дружество от групата стане страна по договорните условия на инструмента: на датата на сделката или датата на уреждането.

При първоначално признаване на финансов актив Дружеството го оценява по справедливата стойност. Разходите по сделката, които могат да бъдат отнесени директно към придобиването или издаването на финансовия актив, се отнасят към стойността на финансовия актив или пасив, с изключение на финансовите активи или пасиви, отчитани по справедлива стойност чрез отчета за всеобхватния доход.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив - т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Финансовите пасиви се отписват само когато са погасени и задължението е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчета за всеобхватния доход при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Не-деривативни финансови активи

Всяко Дружество от групата признава заеми, вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента. Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени.

Инвестиции, държани до падеж, са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като

държани до падеж, ако намерението на ръководството на Групата е да ги държи до настъпване на падежа им. Държаните до падеж финансови активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. Финансовите активи, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка. Всички промени в преносната стойност на инвестицията се отчитат в отчета за всеобхватния доход. Отчита се само прихода от лихви за периода до падежа.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са тези активи, които са придобити с цел получаване на печалба вследствие краткосрочните колебания в цената или дилърския марж. Категорията се дели на две подкатегории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата - определени като такива (обикновено дългосрочни) и финансови активи, държани за търгуване (обикновено краткосрочни). Финансови активи се определят като такива отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби ако дружеството управлява такива инвестиции и взема решения за покупка и продажба на базата на тяхната справедлива стойност, според документираната стратегия за управление на риска или за инвестициите на дружеството.

Първоначално се признават по себестойност, която е справедливата стойност на платеното насрещно възмездяване.

След първоначалното признаване финансовите инструменти от тази категория 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. Всеки резултат от преоценката, печалби и загуби се отчитат в приходи/разходи от операции с инвестиции. Нетния доход от тези активи съдържа и дивидента или лихвата, получени от тях.

Финансови активи на разположение за продажба, са тези финансови активи, които са предназначени като такива на разположение за продажба и не са класифицирани в никоя от предходните категории. Инвестиции на групата в капиталови акции, недържани за търгуване в краткосрочен период и някои дългови ценни книги, които не се държат до падеж се класифицират като финансови активи на разположение за продажба. След първоначално признаване те се оценяват по справедлива стойност и промените в тази стойност, различни от загуби за обезценка и валутни курсови разлики от капиталови инструменти на разположение за продажба, се отчитат в друг приход и се представят в резерв за справедлива стойност в собствения капитал, нетно от данъци. Когато една инвестиция се отпише, натрупаните печалби и загуби в друг приход представени като резерв в собствения капитал се прекласифицират в печалби и загуби. Обикновено това

са акции, недържани за търгуване в краткосрочен период под 20 % участие в чужди капитали, без да осигуряват контрол, съвместен контрол или значително влияние, предоставени заеми или вземане, ако има риск да не се възстанови в значителна степен цялата първоначална инвестиция и др. Първоначално се оценяват по цени на придобиване.

Дивиденди по акции и дялове, класифицирани като финансови активи на разположение и за продажба, се признават и отчитат за приходите и разходите, когато се установи, че дружеството е придобило правото върху тези дивиденди.

Кредити (заеми) и вземания

Заеми и вземания, възникнали първоначално в Дружествата от групата, са финансови активи създадени посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Те са недеривативни финансови инструменти с фиксирано или определяемо плащане и не се котират на активен пазар.

Заемите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност използвайки метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Промяна в стойността им се отразява в Отчета за всеобхватния доход за периода.

Търговските вземания се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че Дружествата от групата няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между балансовата стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

2.9.6. Инвестиционни имоти

Инвестиционни са тези имоти, които са използват от страна групата с цел получаване на приходи от наем. Като инвестиционни имоти се отчитат и представят и всички дълготрайни активи, които са неразделна част от тези имоти в процеса на тяхното ползване. Предвид затрудненията при определяне на справедливата стойност на имотите в страната, дружествата от групата са приели счетоводна политика, при която след първоначалното признаване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и обезценки. Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява чрез използване на линейния метод въз основа на определения полезен живот на активите.

2.9.7. Материални запаси

При тяхната покупка материалните запаси се оценяват по цена на придобиване. Оценката на потреблението им се извършва по метода на първа входяща – първа изходяща. В края на годината те се оценяват по по-ниската между цената на придобиване и нетната им реализуема стойност.

2.9.8. Търговски вземания и предоставени аванси

Търговските и другите дългосрочни и краткосрочни вземания в лева са оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2013 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Дружествата от групата начисляват обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че няма да бъдат събрани всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания групата счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажменти от страна на контрагента и забава на плащанията повече от 120 дни от датата на падежа. Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката се представят в отчета за всеобхватния доход като текущи. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за сметка на тази обезценка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски вземания се извършва през отчета за всеобхватния доход и се отчита като намаление на статията, в която преди това е била отразена.

2.9.9. 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 31 декември 2013г. 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.

2.9.10. 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. Основният капитал, регистриран в резултат на апортна вноска, се оценява по стойността, приета от общото събрание на акционерите, която не може да бъде по-висока от стойността на апортната вноска, определена от назначените лицензирани оценители.

2.9.11. Премии/(отбиви) от емисии на акции

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

2.9.12. 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.

2.9.13. 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.

2.9.14. Дългосрочни задължения

Дългосрочните задължения в лева са оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2013 г.

2.9.15. Краткосрочни задължения

Краткосрочните задължения в лева са оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2013 г.

2.9.16. Задължения към наети лица

а) Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Дружеството следва да начислява в отчета за всеобхватния доход и да превежда тези суми в периода на тяхното възникване.

б) Платен годишен отпуск

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат изплатени на служители в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

в) Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години. Дружеството признава като текущ разход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране.

2.9.17. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени в консолидирания финансов отчет по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване в консолидирания финансов отчет, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират. Лихвоносните заеми и други предоставени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на консолидирания отчет за финансово състояние

2.10. Амортизация на дълготрайните активи и инвестиционните имоти

Амортизацията на дълготрайните материални и нематериални активи, както и инвестиционните имоти са начисляват, като последователно се прилага линейния метод.

Амортизационните норми са определят от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. При наличие на дълготрайни активи в баланса в края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности с цел да провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизационните норми.

При освобождаване на актив резултатът се признава в отчета за всеобхватния доход като нетна печалба или загуба от освобождаването.

2.11. Провизии за задължения

Провизии за задължения се начисляват в отчета за всеобхватния доход и се признават в счетоводния баланс, 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.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.13.1. Приходи от продажби на активи и услуги

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

2.13.2. 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 отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им. Разходите за лихви, произтичащи от банкови заеми се изчисляват и начисляват в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент. Финансовите приходи и разходи се представят в отчета 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.

2.14. Данъчно облагане

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата текущите и отсрочените 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. Съгласно българското законодателство за 2013 г. размерът на данъчната ставка е 10%.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа.

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 влязат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочените данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата 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 в собствения капитал.

2.15. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към неговите акционери в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

2.16. 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.

2.17. Преустановени дейности

Дружеството третира като преустановена дейност всеки компонент, който е бил организационно обособен и е прекратен, поради окончателно спиране на съответните продажби към 31 декември на отчетната година.

2.18. Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружествата от групата изискват определяне на справедливи стойности на финансови и на не-финансовите активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Имоти, машини и съоръжения

Справедливата стойност на машини, съоръжения и оборудване се базират на пазарен подход и подход на цената на придобиване, чрез използване на котиран пазарни цени за сходни позиции когато са налични и стойност на подмяна когато е подходящо. Пазарната цена на имот е приблизителната оценка на сумата, за която имота може да бъде разменен към датата на оценката между желасци купувач и продавач в сделка при пазарни условия след подходящо проучване и съзнателно действие от страните.

Инвестиционни имоти

Външна, независима фирма за оценка, с подходяща призната професионална квалификация прави оценка веднъж годишно, към датата на финансовия отчет.

Пазарната цена на имот е приблизителната оценка на сумата, на която имота може да бъде разменен към датата на оценката между желаещи купувач и продавач в сделка при пазарни условия след подходящо проучване и съзнателно действие от страните.

При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките се изготвят като се взема предвид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружествата от групата и наемателя, и оставащия икономически живот на имота.

Инвестиции в капиталови и дългови ценни книжа

Справедливите стойности на финансовите активи определени за отчитане по справедлива стойност в печалби и загуби, държаните до падеж инвестиции и финансовите активи, държани за търгуване и на разположение за продажба се определят на базата на котирана цена купува към датата на отчета. Справедливата цена на държаните до падеж инвестиции се определя само за целите на оповестяването

Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания, се определя като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към датата на консолидирания отчет за финансово състояние. Това се прави само за целите на оповестяването.

Не-деривативни финансови задължения

Справедливите стойности, които се определят за целите на оповестяването се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на отчета. За финансов лизинг пазарният лихвен процент се определя на базата на сходни лизингови договори.

2.19. Ключови приблизителни оценки с определящо значение при прилагане на счетоводната политика и предположения с висока несигурност

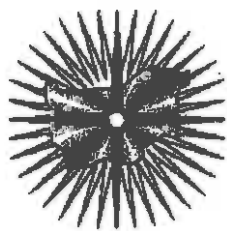
В Групата се извършват приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати. Значимите счетоводни приблизителни оценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите, са дискутирани по-долу:

2.19.1. Данъци върху дохода

Дружествата от групата са данъчени субекти, попадащ под юрисдикцията на данъчната администрация. Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на данъчната провизия. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения на база на преценка на ръководството. Когато окончателния данъчен резултат от подобни събития е различен от първоначално отчетените суми, тези разлики ще имат влияние върху краткосрочния данък и провизиите за отсрочени данъци в периода на данъчните ревизии.

2.19.2.Обезценка на вземания

Приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година. Обезценка на търговски вземания се извършва, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на повече от една година се третираят като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото се преценява, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.



ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД

1574 София бул. "Проф. Цветан Лазаров" 13 тел. (02) 980 32 58 факс (02) 981 86 46

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ - КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА

3. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Вид	2013 г. '000 лв.	2012 г. '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 01 Януари 2013	0	0
Новопридобити активи	3,957	-
Обезценка за периода	(3,957)	-
Крайно салдо отчетна стойност	0	0

Към датата на бизнескомбинацията е формирана репутацията е в размер на 3 957 хил. лв., в резултат от придобиване на дъщерното дружество Недвижими Имоти София

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2013 г.

АДСИЦ, като разлика между нетните активи без текущия финансов резултат на дружеството – (3951) хил.лв. и инвестицията на дружеството - майката в дъщерното дружество в размер на 6 хил. лв. Направен е тест за обезценка на репутацията и оценка на дъщерното дружество Недвижими Имоти София АДСИЦ от лицензиран оценител „Брайт Консулт“ ООД, в резултат на която дъщерното дружество е оценено на 1 лев, а репутацията, формирана в резултат от придобиването му е напълно обезценена, тъй като в близко бъдеще не се очаква то да реализира каквито и да било положителни резултати и едновременно с това е дружеството е декапитализирано към датата на бизнескомбинацията.

4. ИНВЕСТИЦИИ В ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Име на предприятието	2013 г. ‘000 лв.	2012 г. ‘000 лв.
ПОК „Съгласие“	44	-
АВС Финанс АД	38	-
Общо	82	0

Справедливата стойност на тези инвестиции не може да бъде определена надлежно и за това те са отразени в баланса по цена на придобиване.

5. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Краткосрочните финансови активи включват:

Краткосрочните финансови активи	2013 г. ‘000 лв.	2012 г. ‘000 лв.
ЗД „Съгласие“	676	-
Болкан енд Сий Пропърти АДСИЦ – заложили като обезпечение по Репо	1,275	-
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ	375	-
Крайно салдо отчетна стойност	2,326	0

6. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2013 г.

Други вземания към 31.12.2013 г. включват 174 хил. лв. вземане от Холдинг Център АД по договор за продажба на ценни книжа.

7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните средства и еквиваленти към 31.12.2013 г. са както следва:

Парични средства	2013 г. '000 лв.	2012 г. '000 лв.
Парични средства в банки	6	-
Парични средства в брой	1	-
Общо	7	0

8. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал

Основният акционерният капитал на дружеството-майка е представен по неговата историческа цена в деня на регистриране и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Регистрираният акционерен капитал на Групата възлиза на 160 хил.лева, разпределен на 159 758 броя поименни акции с право на глас. Номиналната стойност на акция 1 лев.

Вид	2013 г. '000 лв.	2012 г. '000 лв.
Акции напълно платени	160	-
• в началото на годината	160	-
• емитирани през годината	0	-
Акции напълно платени към 31.12.2013 г.	160	0

Натрупани печалби/загуби

Натрупаните печалби и загуби към 31.12.2013 г. са:

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2013 г.

Вид	2013 г. ‘000 лв.	2012 г. ‘000 лв.
Непокрита загуба от минали години	(55)	-
Текуща печалба/загуба	1,303	-
Общо	1,248	0

9. ДОХОД/ЗАГУБА НА ЕДНА АКЦИЯ

Дохода на акция на акция към 31.12.2013 г. е изчислена на базата съответно на нетната печалба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	2013 г. ‘000 лв.	2012 г. ‘000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	1,303	-
Среднопретеглен брой акции	159,758	-
Доход на една акция	8.16	-

10. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения включват задължения към доставчици в размер на 4 хил. лв.

11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛ

Задълженията към персонала са както следва:

Вид	2013 г. ‘000 лв.	2012 г. ‘000 лв.
Задължения към персонала	2	-
Задължения към социално осигуряване	-	-
Общо	2	0

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНИЦИ

Вид	2013 г. ‘000 лв.	2012 г. ‘000 лв.
Данък върху дивиденди	52	-
Корпоративен данък	97	-
Общо	149	0

13. ДРУГИ КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Други краткосрочни задължения към 31.12.2013 г. са както следва:

Вид	2013 г. ‘000 лв.	2012 г. ‘000 лв.
Задължения за покупка на акции – Финанс Консултинг АД	133	-
Задължения към ПОК Съгласие по договор за Репо	880	-
Лихви по договор за Репо	13	-
Общо	1,026	-

14. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Приходите от продажби включват:

Приходи от продажбана други услуги в размер на 3 хил.лв за 2013 г.

15. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА, нетно

Другите приходи от дейността в размер на 4047 хил. лв. включват:

Вид	2013 г. ‘000 лв.	2012 г. ‘000 лв.
Приходи от продажба на ДА	10,268	-
Балансова стойност на продадени ДА	(8,522)	-
Отписани задължения	2,300	-
Други	1	-
Общо	4047	-

16. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

Вид	2013 г. ‘000 лв.	2012 г. ‘000 лв.
Консултански услуги	(234)	-
Счетоводни и юридически услуги	(22)	-
Комисионни по сделки с ЦК	(8)	-
Одит	(4)	-
Оценка на предприятия	(4)	-
Годишна такса неофициален пазар	(1)	-
Годишна такса акц. книга	(1)	-
Информационни услуги	(1)	-
Други	(1)	-
Общо	(276)	0

17. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

Вид	2013 г. ‘000 лв.	2012 г. ‘000 лв.
Разходи за заплати	(64)	-
Разходи за социални осигуровки	(4)	-
Общо	(68)	0

18. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Другите разходи включват:

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2013 г.

Вид	2013 г. ‘000 лв.	2012 г. ‘000 лв.
Неустойка	(22)	-
Отписани вземания	(3)	-
Други	(5)	-
Общо	(30)	0

18.1 РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА РЕПУТАЦИЯ

Вид	2013 г. ‘000 лв.	2012 г. ‘000 лв.
Разходи за обезценка на репутация	(3,957)	-
Крайно салдо отчетна стойност	0	0

Към датата на бизнескомбинацията е формирана репутацията е в размер на 3 957 хил. лв., в резултат от придобиване на дъщерното дружество Недвижими Имоти София АДСИЦ, като разлика между Собствения капитал без текущия финансов резултат на дружеството – (3951) хил.лв. и инвестицията в размер на 6 хил. лв. в капитала на дружеството от дружеството -майка. Направен е тест за обезценка на репутацията и оценка на дъщерното дружество Недвижими Имоти София АДСИЦ от лицензиран оцените „Брайт Консулт“ ООД, в резултат на която дъщерното дружество е оценено на 1 лев, а репутацията, формирана в резултат от придобиването му е напълно обезценена, тъй като в близко бъдеще не се очаква то да реализира каквито и да било положителни резултати и едновременно с това е декапитализирано към датата на бизнескомбинацията.

19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

Финансовите приходи включват:

Вид	2013 г. ‘000 лв.	2012 г. ‘000 лв.
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	1,798	-
Други	51	-
Общо	1,849	0

20. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Финансовите разходи включват:

Вид	2013 г. '000 лв.	2012 г. '000 лв.
Разходи за лихви	(161)	-
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(5)	-
Разходи за такси и комисионни	(1)	-
Отрицателни курсови разлики	(1)	-
Общо	(168)	-

21. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на Холдинг Център АД са:

Дружество	Вид свързаност	Процент на участие/собственост
Нова Индустриална Компания	Основен акционер	33,18%
Недвижими Имоти София АДСИЦ	Дъщерно дружество	100%

22. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА КЛЮЧОВИЯ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

Съставът на ключовия управленски персонал на Групата включва ръководството на дружеството-майка и изпълнителния директор, членовете на съвета на директорите на дъщерното дружество от Групата. Възнагражденията на ключовия управленски персонал към 31.12.2013 г. са в размер на 56 хил. лв.

23. УСЛОВНИ АКТИВИ И УСЛОВНИ ПАСИВИ

Към 31.12.2013 година към дружествата от групата не са отправяни гаранции и правни иски. Холдинга има заведено изпълнително дело от 2006 година, подновено през 2009 година против „ЗКУ-98“ АД в ликвидация, за вземане в размер 48 хил. лева главница, лихви и разноси по него, с което дружеството бе присъединено взискател за същата сума по изп. дело 3129/2006 на ДСИ . Вземането е обезценено и отписано от баланса на холдинга. През месец май 2013 година „Холдинг център“ АД продава това вземане чрез договор за цесия .

Дружеството - майка има вземане по договор за цесия от 10.12.2013 г. с Ди Енд Джи Асетс ЕООД /цедент/ с номинал от 72 000.00, по повод задължение на дъщерното дружество „Недвижими Имоти София“ АДСИЦ към цедента, посочено като условно вземане. Цената по гореописания договор е в размер на 21 200.00 лв.

24. ПОЕТИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

За отчетната 2013 година групата не е поемала задължения към трети лица

25. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

През отчетния период данъчна ревизия не е извършвана. Последната данъчна ревизия е от 2005 год по повод deregистрирането на дружеството по ЗДДС.

26. УПРАВЛЕНИЯ 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 привличения 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.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2013 г.

Управлението на риска в дружествата от групата се осъществява текущо от ръководството. Управителният съвет 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.

Категории финансови инструменти

Финансови активи	31.12.2013 г.	31.12.2012 г.
Парични средства и парични		
Еквиваленти	7	
Кредити и вземания, в т.ч.		
Други вземания	175	
Общо	176	
Финансови пасиви		
Търговски и други задължения	1 181	
Общо	1 181	

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

Дружествата от групата са изложени 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 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 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. Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на контрагентите, установени индивидуално или на

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2013 г.

групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания Дружествата от групата не са изложени на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружествата от групата да не бъдат в състояние да посрещнат безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

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

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и паричните потоци.

<i>31 декември 2012г.</i>	до 1 м	от 1 до 3 м	от 3 до 6 м	от 6 до 12 м	от 1 -до 5 г	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи						
Кредити и вземания						
Парични средства						
и парични еквиваленти						
Общо						
Финансови пасиви						
Търговски и други задължения						
Общо						
 <i>31 декември 2013г.</i>						
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи						
Кредити и вземания				174		174
Парични средства						
и парични еквиваленти				7		6
Общо				181		181
Финансови пасиви						
Търговски и други задължения	14			1 167		1 181
Общо	14			1 167		1 181

Риск на лихвоносни парични потоци

Групата няма значителни лихвоносни активи, с изключение на паричните средства и еквиваленти. Тъй като то не поддържа значителни по размер свободни парични средства, неговите приходи и оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Групата не е изложена на лихвен риск от 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 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 Групата.

Ръководството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост представени в таблицата към 31 декември:

	2013 BGN '000	2012 BGN '000
Общо дългов капитал, в т.ч:	1 181	
<i>Заеми от трети лица</i>		
Намален с: паричните средства и паричните еквиваленти	(7)	
Нетен дългов капитал	1 174	
Общо собствен капитал	1 408	
Общо капитал	2 582	
Съотношение на задлъжнялост	45.47%	

Групата следва да поддържа стойността на нетните си активи над стойността на регистрирания капитал. Към 31.12.2013 г. нетните активи на Групата нарастват до 1 408 хил.лв., което многократно надвишава регистрирания капитал от 160 хил.лв.

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2013 г.

сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на Групата 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 дружествата в групата финансови активи са основно кредити, вземания и парични средства, поради което се приема, че балансовата им стойност е равна на тяхната справедлива стойност. Финансовите пасиви представляват основно банкови и други 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 консолидирания отчет за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Не сме установили никакви събития, които са настъпили след края на отчетния период и които биха изисквали корекции в оповестяване в годишния консолидиран финансов отчет за 2013 г.

Настоящият консолидиран финансов отчет на ХолдинрЦентър АД е подписан от:

Изготвил :

Михаил Иванов

Управител на



Дата: 27.04.2014 г.

Изпълнителен директор

Иван Яков

