



ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ на „ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР“ АД
СОФИЯ ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.12.2018

1. Корпоративна информация

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

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.

Дружеството има съвет на директорите в състав: Мая Ангелова Петрова – председател, Александър Тодоров Пеев и Иван Стоянов Ярков. Дружеството се представлява от Иван Стоянов Ярков. Извънредното Общо събрание на акционерите от 01.02.2018 г. освобождава от длъжност член на СД Алесандър Тодоров Пеев и избира за нов член на СД с мандата на действащия СД Борис Михайлов Николов

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.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на междинния финансов отчет

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

2.2 Промени в счетоводната политика

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017

МСС 7 „Отчети за паричните потоци“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност. Дружеството категоризира тези промени като промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени с допълнителни категории съгласно изискванията на МСС 7

МСФО 9 “Финансови инструменти “ в сила от 01.01.2018г, приет от ЕС

МСФО 9 Финансови инструменти определя изискванията за признаване и оценяване на финансови активи, финансови задължения и някои договори за покупка или продажба на нефинансови активи. Този стандарт заменя МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване.

(i) Класификация – финансови активи

МСФО 9 съдържа нов подход за класификация и оценяване на финансови активи, който отразява бизнес модела, по който се управляват активите и характеристиките на техните парични потоци.

МСФО 9 включва три основни категории за класификация на финансовите активи: измервани по амортизируема стойност, чрез справедлива стойност в друг всеобхватен доход и чрез справедлива стойност в печалба или загуба. Стандартът елиминира съществуващите в МСС 39 категории държани до падеж, кредити и вземания, и на разположение за продажба.

Съгласно МСФО 9, деривативи, внедрени в договори, където приемният актив е финансов актив в обхвата на стандарта, никога не се разделят. Вместо това, хибридният финансов инструмент като цяло се оценява за класификация.

Въз основа на своята оценка, Дружеството не смята, че новите изисквания за класификация биха имали съществено влияние върху счетоводното отчитане на притежаваните от Дружеството търговски и други вземания, заеми и парични средства.

(ii) Обезценка - Финансови активи и активи по договор

МСФО 9 замества модела „възникнали загуби“ в МСС 39 с модел на „очаквана кредитна загуба“. Това ще изисква значителна субективна преценка, за това как промените в икономическите фактори влияят на очаквана кредитна загуба, които ще бъдат определени на базата на анализирани на вероятностите за тяхното настъпване.

Новият модел на обезценка ще се прилага за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, с изключение на инвестиции в капиталови инструменти и активи по договори.

Съгласно МСФО 9, загубите от обезценката ще се оценяват на база на едно от следните основания:

- Очаквана кредитна загуба в следващите 12 месеца. Това са загуби, които произтичат от възможни събития на неизпълнение в рамките на 12 месеца след датата на отчета; и
- Очаквана кредитна загуба за целия живот на финансовия актив. Това са загуби, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очакваната продължителност на живота на финансов инструмент.

Измерването на очакваната кредитна загуба за целия живот на финансовия актив се прилага, ако кредитният риск се е увеличил значително от датата на първоначалното признаване на актива, а 12-месечна очаквана кредитна загуба се прилага, ако не са настъпили горните обстоятелства. Дружеството може да определи, че кредитният риск на финансовия актив не се е увеличил значително, ако активът има сравнително нисък кредитен риск към датата на отчета. Ръководството на Дружеството е идентифицирало следните области, които са с очакван ефект от прилагането на МСФО 9:

- класификацията и оценяването на финансовите активи на Дружеството следва да бъдат прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани

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.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

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

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

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

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

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 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) в сила от 1 януари 2019 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

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

КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г. 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”.

Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.)- подобрения в МСС23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не са приети от ЕК).

Текущо начисляване

Финансовите отчети, с изключение на отчета 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

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи 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 дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния 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 финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.3. Приложима мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преценка 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.

2.4. Оценяване по справедлива стойност

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

2.5. Консолидация

Към 31.12.2018 г. дружеството притежава дъщерни дружества и има участие в други търговски дружества. В настоящия финансов отчет инвестициите в дъщерни дружества са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на Закона за счетоводство и МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*. Дружеството изготвя и представя консолидиран отчет на групата.

2.6. 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 отчета 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 финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя към края на съответния съпоставим отчетен период.

2.7. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки, при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Настъпилите промени във вече направените приблизителни счетоводни оценки се отразяват за периода, в който са станали известни, както и в бъдещи отчетни периоди, ако се отнасят до тях. Всички приблизителни счетоводни оценки и предположения са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.8. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на дружеството 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 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ към датата на финансовия 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.

2.9. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено 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.

Валутен риск – основната част от сделките на дружеството се извършват в български лева. През отчетния период дружеството е придобило и реализирало финансови инструменти в евро и в този случай дружеството е било изложено на валутен риск.

За да намали валутния риск дружеството е използва инвестиционен посредник, който следи за тенденциите и съветва ръководството при повишаване на риска над приемливите нива.

Кредитният риск е този, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти като предоставени заеми, възникване на вземания от клиенти и други. Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Ликвидният риск е такъв, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Дружеството посреща нуждата си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителни планове на финансовите си задължения, както и входящите и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя, дали заемите ще са достатъчни да покрият нуждите на дружеството за периода.

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 дружеството 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 отчет за финансовото състояние

2.9.1. Инвестиции в дъщерни дружества

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

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

2.9.2. Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти се отичат и представят всички дълготрайни активи, които са неразделна част от тези имоти в процеса на тяхното ползване.

Дружеството е възприело политика, при първоначалното им признаване да се отчитат по себестойност, която включва покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с придобиването на инвестиционния имот.

Инвестиционите имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност се определя от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните им цени. Измененията в справедливите стойности на инвестиционните имоти се признават текущо в печалбата или загубата.

Последващите разходи, отнасящи се към вече придобити инвестиционни имоти се отнасят към балансовата в стойност на имотите, когато е вероятно дружеството да получи бъдещи икономически ползи надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти в случай на продажба или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

2.9.3. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018г

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се 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.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

2.9.4. 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.

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 Дружеството. 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, както е описано по-долу.

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.

2.9.5 Кредити и вземания

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.

2.9.6. 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.

2.9.7. 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 Дружеството 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.

2.9.8. 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.

2.9.10. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството 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.

2.9.11. 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 март 2018г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари по банковите сметки, в касата на дружеството.

2.9.12. Собствен капитал

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

В преоценъчен резерв се включват печалби и загуби от преценка на финансови активи. Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

2.9.13. Задължения към наети лица

Дружеството 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 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 служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е

задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения.

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.

2.10. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за всеобхватния доход

2.10.1. 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.

2.10.2. 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.

2.11. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия 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.

2.12. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

2.12.1. Обезценка

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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 декември 2018

3. Инвестиции

Инвестициите на дружеството представени в отчета за финансовото състояние са както следва:

3.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

- 271 424 бр. акции или 41.76 % от капитала на дъщерното дружество „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ /НИС АД/.
- 285 885 бр. Акции или 95.29 % от капитала на дъщерното дружество “Орел Разград” АД.

Инвестициите са дългосрочни и към датата на баланса имат следните стойности:

Име на предприятие	12.2018 г. ‘000 лв.	12.2017 г. ‘000 лв.
НИС АД	4	4
Орел Разград АД	2787	2787
Общо	2791	2791

3.2. Дългосрочни финансови активи

Към 31.12.2018 г. групата на капиталови инструменти включва акции на стойност 2 595 хил. лв. оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, при 7 700 хил лв. към 31.12.2017 г., класифицирани при тяхното придобиване като финансови активи на разположение за продажба. 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. Акции на стойност 2 407 хил. лв. са на борсово търгувани компании.

3.3. Инвестиционни имоти

	Земя ‘000 лв.	Сгради ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Към 31 декември 2017г.			
Отчетна стойност	4 404	-	4404
Новопридобити чрез покупка	-	3006	3006
Натрупана амортизация и обезценка	1673	853	2526
Балансова стойност	6077	3859	9936
Към 31 декември 2018			
Отчетна стойност	6077	3859	9936
Балансова стойност	6 077	3 859	9 936

4. Предоставени аванси и други вземания

В група “Предоставени аванси и други вземания” са отчетени текущи вземания по предоставени авансови плащания за придобиване на инвестиции под формата на акционерни и дялови участия, в размер на 1 105 хил. лв, вземания по други договори за 17 930 хил лв. – общо 19 035 хил.лв. (2017г: 20 058 хил.лв.).

5. Предоставени заеми

Краткосрочните заеми на Дружеството са предоставени при годишни лихвени равнища от 4,00 % до 7.00%. Срокът на погасяване на заемите към 31.12.2018 г. не е по-дълъг от една година. Заемите са без предоставени обезпечения. Към 31.12.2018г. вземанията от предоставени краткосрочни заеми са 2 272 хил лв. (2017г: 1 989 хил.лв.).

6. Краткосрочни финансови активи

В групата на краткосрочни финансови активи са представени акции в предприятия търгувани на регулиран пазар, класифицирани като финансови активи, които се отчитат по справедлива цена в печалбите или загубите. Преоценени са по справедлива цена - последна борсова цена към 31.12.2018 г. Изпозвана 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.

Справедливата им стойност към 31.12.2018г. отговаря на балансовата стойност и е в размер на 12 190 хил.лв. (2017г: 22 685 хил. лв)

Краткосрочни финансови активи – 46 490броя, 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 4 440 хил. лева за обезпечение по кредитен овърдрафт предоставен на дъщерното му дружество Недвижими имоти София АДСИЦ

7. Машини и съоръжения

През 2017г дружеството е сключило сделка за покупка на движими вещи – машини и съоръжения . Към 31.12.2018г. оборудването не е въведено в експлоатация и дружеството взема решение за тяхната преквалификация . Признати са с балансова стойност 153 хил.лева.

8. Парични средства

Вид	12.2018 г. ‘000 лв.	12.201 г. ‘000 лв.
Пари и парични еквиваленти	4 544	189

Паричните средства са в националната парична единица – лева. Към 31.12.2018 дружеството има блокирани парични средства в размер на 4 480 хил.лева, гаранция по банков кредит.

9. Капитал

9.1.Регистриран капитал

Дружеството е регистрирано със записан основен капитал в размер на 160 х.лв.

Акционерният капитал на Дружеството 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 Дружеството.

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

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

9.2. Резерв от преценка на финансови активи

Резервът от преценка на финансови активи е формиран от преценка на капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, който към 31.12.2018г е в размер на 601 хил.лева (2017г : 1784 хил.лева)

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 01.01.2018г (ефект от МСФО 9), са отразени в отчета за собствения капитал на ред прехвърляне на преценки в неразпределена печалба.

9.3. Доход (загуба) на акция

Печалбата/Загубата на акция към 31.12.2018 г. и към 31.12.2017 г. е изчислена на базата на нетната печалба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	12.2018 г. ‘000 лв.	12.2017 г. ‘000 лв.
Нетна печалба/загуба за периода	478	1 466
Среднопретеглен брой акции	160	160
Доход/загуба на акция /лв./	2.99	9.16

10. Дългосрочни задължения

Вид	12.2018 г. ‘000 лв.	12.2017 г. ‘000 лв.
10.1.Задължения към финансови институции		
<i>10.1.1. Банкови заеми и овърдрафт</i>	4 630	6 146
Общо	4 630	6 146
10.2.Задължения към облигационери		
<i>10.2.1. Облигационен заем</i>	19 558	19 558
Общо	19 558	19 558
Общо дългосрочни задължения	24 188	25 704

11. Пасив по отсрочени данъци

Временна разлика	31 декември 2017		Движение на отсрочените данъци за 2018				31 декември 2018	
	временна разлика	отсрочен данък	увеличение		намаление		временна разлика	отсрочен данък
			временна разлика	отсрочен данък	временна разлика	отсрочен данък		
Активи по отсрочени данъци								
Разходи по обезценка на финансови активи	739	72	-	-	-	-	739	72
Данъчна загуба	2321	232	-	-	-	-	2321	232
Общо активи	3060	304	-	-	-	-	3060	304
Приходи от преценка на финансови активи признати в печалбата/загубата	3905	389	-	-	-	-	3905	389
Приходи от преценка на инвестиционни имоти признати	2526	253	-	-	-	-	2526	253

в печалбата/загубата								
Приходи от преоценка на финансови активи признати в друг всеобхватен доход	1983	198					1983	174
Общо Пасиви:	8414	840	-	-	-	-	8414	816
Отсрочени данъци (нето)	5354	536	-	-	-	-	5354	398

12. Краткосрочни търговски и други задължения

Вид	12.2018 г. ‘000 лв.	12.2017 г. ‘000 лв.
12.1.Задължения към финансови институции	7 238	7371
<i>12.1.1. Банков заем</i>	7 238	7371
12.2. Задължения по облигационен заем	522	23
<i>12.2.1.Лихва по облигационен заем</i>	522	23
12.3.Търговски задължения в т. ч.	13 525	24 959
<i>12.3.1. Задължения към доставчици и клиенти</i>	29	4
<i>12.3.2. Задължения по репо сделки</i>	11 493	22 039
<i>12.3.3. За покупка/продажба на акции</i>	2 003	2 916
12.4.Задължения към персонала	7	5
12.5.Други задължения	19	7
Всичко други задължения	21 311	32 365

13. Разходи за външни услуги

Вид	31.12.2018 г. ‘000 лв.	3.12.2017 г. ‘000 лв.
Държавни и др. Такси	(20)	(34)
Одит и Счетоводно обслужване	(24)	(21)
Други	(157)	(115)
Всичко други задължения	(201)	(170)

14. Разходи за персонала

Вид	31.12.2018 г. ‘000 лв.	31.12.2017 г. ‘000 лв.
Разходи за заплати	(24)	(25)
Разходи за соц. Осигуровки	(3)	(3)
Общо	(27)	(28)

15. Финансови приходи и разходи

Вид	31.12.2018 г. ‘000 лв.	31.12.2017 г. ‘000 лв.
Разходи за лихви	(2 207)	(2 645)
Обезценка на ФА	(371)	(866)
Други финансови разходи	(38)	(35)
Общо	(2 616)	(3 546)

Вид	31.12.2018 г. ‘000 лв.	31.12.2017 г. ‘000 лв.
Приходи от лихви	1 506	166
Приходи от операции с фин. инструменти	1 751	2 652
Приходи от оценка на инв. имоти	-	2 526
Общо	3 257	5 344

16. Други приходи/ разходи

Към 31.12.2018г дружеството е получило приходи, които представляват неустойки по прекратени договори в размер на 177 хил. лв. Дружеството е начислило разходи по неустойки върху преведен аванс в размер на 100 хил.лв и е начислило разходи за МДТ 12 хил лв. Нетен резултат към 31.12.2018г е в размер на 65 хил.лева .

17. Свързани лица

17.1 Сделки с ключов управленски персонал

Вид	31.12.2018 г. ‘000 лв.	31.12.2017 г. ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	(19)	(19)
Общо	(19)	(19)

17.2. Сделки със свързани лица

Към датата на баланса в резултат на сключени договори с дъщерни дружества са възникнали вземания от свързани лица в размер на 3 919 хил. лв. (3 432 хил. лв. към декември 2017г.).

18. Условни активи и условни пасиви

Към 31.12.2018г. към дружеството не са отправяни гаранции и правни искове.

19. Поети задължения

Към 31.12.2018 г. и дружеството не е поемало задължения към трети лица.

20. Управление на финансовия риск

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

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

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

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

Други ценови рискове

Дружеството е изложено и на други ценови рискове свързани с инвестициите, които притежава. В съответствие с политиката на Дружеството не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Дейността на дружеството се наблюдава на регулярна база и контролът или значителното влияние върху него се използват, за да се поддържа стойността на инвестициите.

Кредитен риск

Основните финансови активи на дружеството са търговски и други 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 изпълнение 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 дружеството 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 матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството няма значителни лихвоносни активи. 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 дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи

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

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

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Общо дългов капитал, в т.ч:	45 897	58 605
<i>Заеми от трети лица</i>		
Намален с: паричните средства и паричните еквиваленти	-4 544	-188
Нетен дългов капитал	41 353	58 417
Общо собствен капитал	7 718	6 895
Общо капитал	49 071	65 312
Съотношение на задлъжнялост	84.27%	89.46%

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 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 дружеството финансови активи са включват акции и финансови инструменти, кредити, 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, 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.

21. Събития след края на отчетния период

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

22. Дейност на дружеството и бъдещо развитие

През 2018 г. основна задача на корпоративното ръководство на „Холдинг Център“ АД ще бъде да продължи успешния мениджмънт на дружествата, в които холдингът участва. Усилията на ръководството на „Холдинг Център“ АД продължават в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента, постигането на финансови резултати.

22.Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31.12.2018г./включително сравнителната информация/ е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30.01.2019 г.