

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	1
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	6-39

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.03.2019 г.

## 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

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

### Дружество-майка

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

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

### Дъщерни дружества

Към 31.03.2019 г. дъщерните дружества в Групата са:

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ - дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в България в Софийски градски съд, по ф.д. 12625/2006г., ЕИК: 175163724 със седалище и адрес на управление - гр. София, бул. Христо Ботев № 57;

ОРЕЛ – РАЗГРАД АД – акционерно дружество, регистрирано в България във Варненски районен съд, по ф.д. 582/2003 г., ЕИК 116003604 със седалище и адрес на управление - гр. Варна, “бул. Владислав Варненчик” № 277

#### 1.1. Собственост и управление на дружеството-майка

„ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР“ АД е регистрирано с решение № 4350 на Старозагорския окръжен съд от 13.01.1998 година по фирмено дело №2181/1996 година. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, п.к. 1574, р-н Слатина, бул.” Проф. Цветан Лазаров” № 13, считано от 17.07.2013 г. От 01.02.2018 г. адреса на управление на дружеството 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.

Към 31.03.2019 г. Дружеството има Съвет на директорите в състав: Мая Ангелова Петрова – председател, Борис Михайлов Николов и Иван Стоянов Ярков. Дружеството се представлява от Иван Стоянов Ярков.

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

#### 1.2. Структура на Групата

Към 31.03.2019 г. структурата на Групата включва дружество-майка Холдинг Център АД и следните дружества:

	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Дъщерни дружества	<b>% участие</b>	<b>% участие</b>
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ		
АДСИЦ	41.760	41.760
ОРЕЛ – РАЗГРАД АД	95.295	95.295

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

Предметът на дейност на дружествата от Групата е както следва:

**Холдинг “Център” АД**

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

**„Недвижими Имоти София” АДСИЦ**

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

**Орел – Разград АД**

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

Средносписъчният брой на персонала на Групата към 31.03.2019 г. е 3 работници и служители (2018г: 3 бр работника и служителя) и 8 служителя - ключов управленски персонал (2018г.: 8 бр управленски персонал).

**2. База за съставяне на консолидирания финансов отчет**

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

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

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

**3. Промени в счетоводната политика**

**3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2019 г.**

**Изменения на 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.

**3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които към отчетната дата са издадени от СМСС, но все още не са одобрени за прилагане от Европейски съюз и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет**

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

МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.

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

МСФО 17 е публикуван през май 2017 г. и замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, когато преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват:

- дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности
- изрична корекция за риск, и
- надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие.

Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход.

Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

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

Тези изменения изискват Дружеството да:

- да използва актуализирани допускания, за да определи разходите за текущ стаж и нетния лихвен процент за остатъка от периода след изменението, съкращаването или уреждането на плана; и
- признава в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или печалба или загуба от сетълмент всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради въздействието на тавана на актива.

**Изменения на 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**

Изменението пояснява, че дружествата следва да отчитат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага методът на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.

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

Разяснението дава насоки как да се прилагат изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода.

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

Тези изменения включват незначителни промени в:

**МСФО 3 "Бизнес комбинации"** - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.

**МСФО 11 "Съвместни предприятия "** - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.

**МСС 12 "Данъци върху дохода"** - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях.

**МСС 23 "Разходи по заеми"** - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

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

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

##### **4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет**

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

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

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или

в) прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

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

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

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

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

#### **4.4. Принципи на консолидацията**

Консолидираният финансов на Групата отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерните дружества, изготвени към 31 март 2019 г., която дата е датата на консолидирания финансов отчет на Групата.

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

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

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

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

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

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

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 справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване се третира и признава като репутация. Репутацията се тества за обезценка. 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 непосредствено след придобиването. 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 транзакции.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

Балансовата стойност на контролиращото и неконтролиращото участие се коригират с промяната на съответния дял в дъщерно дружество. Разликата между стойността на коригирания дял в неконтролиращото участие и справедливата стойност платена или получена се признава директно в собствения капитал отнасящ се до собствениците на дружеството-майка.

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

#### **4.5.Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив превишава възстановимата му стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата на даден актив и неговата стойност в употреба.

Последващите разходи, за определен актив от имоти, машини и съоръжения се прибавят към балансовата стойност на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения и остатъчната им стойност се преценяват към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, които са наети по договор за финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчисляват, като се използва линейния метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради 25 години
- Други 6 години

Разходите за амортизации се включват в консолидирания отчет за всеобхватния доход като Разходи за амортизации, част от Административни разходи.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

#### **4.6.Репутация**



ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Първоначалното определяне на репутацията е представено в приложение 4.4. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

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 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 се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождение) на дадено дъщерно дружество 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).

#### **4.7. Инвестиционни имоти**

Групата отчита като инвестиционни имоти сгради и земи, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличаване на капитала по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот.

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

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

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

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

#### **4.8. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

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

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

### **Класификация и последваща оценка**

#### **Финансови активи**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти по договори за покупко продажба на ценни книжа и договори за цесия, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са класифицирани като текущи. Търговските вземания се

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.03.2019 г.

признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските си вземания с цел събиране на договорените парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

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

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

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

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата или загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

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

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

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

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

**Обезценка**

На всяка отчетна дата Групата оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Групата отчита промяната в

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, Групата сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

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

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

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

#### Модифицирани финансови активи

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

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
- б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия)

#### Оценяване на очаквани кредитни загуби

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

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

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

**Коректив за загуби**

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява на ред” Обезценка по МСФО 9 в консолидирания отчет във всеобхватен доход.

**Финансови пасиви**

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

**Лихви, дивиденди, загуби и печалби**

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

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

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

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

**4.9. 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 31.03.2019 г. За целите на съставянето на консолидирания отчет за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като пари по банковите сметки и в касата на дружествата от Групата.

**4.10. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

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

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

Групата не е разработвала 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 персонал и социално осигуряване“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

#### **4.11. Данъци върху дохода**

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

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

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

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

#### **4.12. Собствен капитал**

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции на дружеството - майка и съответства на актуалната регистрация на Дружеството.

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

Други резерви включват общите резерви на Дружеството.

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

#### **4.13. Приходи**

Приходите включват приходи от разпореждане с финансови инструменти, от отдаване под наем и разпореждане с инвестиционните имоти.

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

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

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

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

#### **Предоставяне на услуги**

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

#### **Продажба на стоки**

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

Приход се признават към определен момент.

#### **4.14. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване или при ползване на



услугата.

#### **4.15. Финансови разходи**

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

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

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

#### **4.16. Финансови приходи**

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки, лихви по предоставени заеми. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.17. Провизии, условни пасиви и условни активи**

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

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

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

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

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

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

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

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.19.

##### **4.18.1. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

##### **4.18.2. Контрол върху дъщерно предприятие**

В приложение 1.2 е описано, че Недвижими имоти София АДСИЦ е дъщерно предприятие на дружеството-майка въпреки че към 31.03.2019 г. то притежава само 41.76 % (2018: 41.76%) от правата на глас в Недвижими имоти София АДСИЦ, което е публично дружество, чиито акции се котира на Българска фондова борса. Останалите 58.24% (2018: 58.24%) от правата на глас се притежават от акционери с участие от 0.10% до 7.35%. При вземането на решение дали е налице контрол над Недвижими имоти София АДСИЦ, ръководството е взело предвид абсолютния размер на дяловото участие на дружеството-майка и относителния размер на дяловите участия на останалите акционери, избирането на г-н Борис Николов, който е член на СД на дъщерното дружество за член на СД и на дружеството-майка, участието в ОСА и е стигнало до заключението, че дружеството-майка има практическата възможност да управлява оперативната дейност на Недвижими имоти София АДСИЦ еднолично и затова е налице контрол.

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

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

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството.

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

#### **4.19.1. Обезценка**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата на даден актив и неговата стойност в употреба. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да има значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудно-събираеми и несъбираеми вземания от контрагенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния контрагент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани или обезценени през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

#### **4.19.2. Оценяване по справедлива стойност**

За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар на дружеството или при липса на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасива отразява риска от неизпълнение на задължението. Ръководството използва за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти котираните цени на активен пазар. Ако липсват котираните цени Групата възлага оценки и на лицензирани оценители, притежаващи професионална компетентност за съответните активи. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията на справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба.

Изготвянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата се възлага на лицензирани оценители с необходимата квалификация.

Тези оценки по справедлива стойност могат да се различават от действителните цени, определени при справедлива пазарна сделка между информирани страни в края на отчетния период

Ръководството на Групата 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.

#### **4.19.4. Ползнен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31.03.2019 г. ръководството определя полезния живот на активите на база очаквания срок на ползване на активите от Групата. Действителния ползнен живот може да се различава от направената оценка.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

**5.Имоти, машини съоръжения**

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения '000 лв	Общо '000 лв
	'000 лв	'000 лв		
<b>Към 31 март 2019</b>				
<b>Отчетна стойност</b>	82	29	1	112
<b>Натрупана амортизация и обезценка</b>		-		-
<b>Балансова стойност</b>	<b>82</b>	<b>29</b>	<b>1</b>	<b>112</b>
<b>Към 31 декември 2018</b>				
<b>Отчетна стойност</b>	82	30	153	265
<b>Натрупана амортизация и обезценка</b>	-	(1)	-	(1)
<b>Прекласификация</b>			(152)	(152)
<b>Балансова стойност</b>	<b>82</b>	<b>29</b>	<b>1</b>	<b>112</b>

Недвижими имоти с балансова стойност 112 хил. лв.(2018: 112 хил. лв.) са заложиени като обезпечение по банков кредит.

**6.Инвестиционни имоти**

	Земя	Сгради	Общо '000 лв
	'000 лв	'000 лв	
<b>Към 31 март 2019</b>			
<b>Отчетна стойност</b>	<b>6 117</b>	<b>4 529</b>	<b>10 646</b>
<b>Към 31 декември 2018</b>			
<b>Отчетна стойност</b>	<b>36800</b>	<b>12 906</b>	<b>49 706</b>

за 2019 г.	Земя	Сгради	Общо '000 лв
	'000 лв	'000 лв	
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 01 Януари 2019	<b>36 800</b>	<b>12 906</b>	<b>49 706</b>
Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	(30 683)	(8 377)	(39 060)
<b>Крайно салдо отчетна стойност</b>	<b>6 117</b>	<b>4 529</b>	<b>10 646</b>

за 2018 г.	Земя	Сгради	Общо '000 лв
	'000 лв	'000 лв	
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 01 Януари 2018	<b>44 569</b>	<b>25 387</b>	<b>69 956</b>

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.03.2019 г.

Придобити	2	-	2
Капитализирани последващи разходи	510	-	510
Промени в справедливата стойност	1 514	(403)	1 111
Продадени	(9 795)	(12 078)	(21 873)
<b>Крайно салдо отчетна стойност</b>	<b>36 800</b>	<b>12 906</b>	<b>49 706</b>

В края на финансовата година г. инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност. Оценката е представена във финансовия отчет на Групата.

#### 7. Нематериални активи– Репутация

<b>Към 03.2019 г.</b>	
Отчетна стойност	2607
<b>Крайно салдо отчетна стойност</b>	<b>2 607</b>

<b>Към 12.2018 г.</b>	
Отчетна стойност	2607
<b>Крайно салдо отчетна стойност</b>	<b>2 607</b>

#### 8. Дългосорчни финансови активи

	Лихвен процент %	2019 г.	2017 г.
		‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход:</b>			
Химснаб България АД	2.14 %	2408	2 408
АВС Финанс АД	9.71 %	37	37
Други	9.46 %	150	150
<b>Общо</b>		<b>2 595</b>	<b>2 595</b>

Акции с отчетна стойност 2 408 хил. лв. са на борсово търгувани компании и са преоценени в друг всеобхватен доход, по последната борсова цена за 2019 г. Използвана е информацията от БФБ.

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

#### 9. Краткосрочни финансови активи

Вид	2019 г.	2018 г.
-----	---------	---------

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалба и загуба, в това число:</b>		
Акции	13 787	10 477
Дялове	59	1 713
<b>Общо</b>	<b>13 846</b>	<b>12 190</b>

В групата на краткосрочни финансови активи са представени капиталови инвестиции котирувани на борса на стойност 13 386 хил.лв. ( 2018: 10 076 хил.лв) Класифицирани са като финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбите или загубите. Преоценени са по справедлива цена - последна борсова цена към 31.03.2019г. Използвана е информация от БФБ, информация от инвестиционни посредници за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти. Преоценката е призната в печалби и загуби.

Инвестиции на обща стойност 401 хил. лв. са оценени по цена на придобиване, тъй като акциите не се търгуват на фондова борса. През текущия период не е имало индикация за обезценка.

Дружеството притежава дялове в договорни фондове като към 31.03.2019г балансовата им стойност е 59 хил.лв ( 2018: 1 713 хил.лева). Дяловете са оценени по справедлива стойност ,оценени на база на тяхната публикувана цена за обратно изкупуване.

Краткосрочни финансови активи – 594 499 броя, със справедлива стойност 5 784 хил. лв. ( 2018 : 2 696 хил.лв) са предоставени като обезпечение по репо сделки на Дружеството.

#### 10. Предоставени аванси и други вземания

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Вземания по договори за цесии, покупко продажба на ценни книжа	17 995	32 704
Авансови плащания за акционерни и дялови участия	2 209	3 164
Други вземания и предплатени разходи	-	9
Очаквани кредитни загуби	(1 280)	(1 334)
<b>Общо</b>	<b>18 924</b>	<b>34 543</b>

Договорите по авансовите плащания за придобиване на акционерни и дялови участия са със срокове за окончателно сключване на сделките до 31.12.2019

Групата е сключила договори за цесии, договори за покупко продажба на ценни книжа, покупко продажба на инвестиционни имоти, както и търговски вземания в размер на 17 995 хил.лева.

### 11. Предоставени заеми

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Предоставени заеми, възникнали в дружеството	4 822	3 222
Вземания по заеми, придобити с договори за цесии	1 873	1 873
Лихви	-	37
Очаквани кредитни загуби	(357)	(357)
<b>Общо</b>	<b>6 338</b>	<b>4 775</b>

Краткосрочните заеми на Групата са предоставени при годишни лихвени равнища от 4,50 % до 6.50%. Срокът на погасяване на заемите към 31.03.2019 г. не е по-дълъг от една година. Заемите са без предоставени обезпечения.

### 12. Парични средства и парични еквиваленти

Вид	2019 г.	2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
Пари и парични еквиваленти	4 591	4 777

Паричните средства са в националната парична единица – лева. Към 31.03.2019 г. Групата има блокирани парични средства в размер на 4 480 хил лева. (2018: 4 480 хил.лв) като обезпечение по банков кредит .

### 13. Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба

Като активи за освобождаване са класифицирани активите и пасивите на дъщерно дружество, за което Групата има намерения в краткосрочен план да бъдат продадено.

<b>Име на дъщерното предприятие</b>	<b>Участие 2019 %</b>
“НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ	41,76 %

Към 31 март 2019 г. инвестицията в “НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ е рекласифицирана в група активи, държани за продажба, тъй като Групата има намерение да продаде това свое участие си през 2019 г.

Приходи и разходи, печалби и загуби, отнасящи се към тази група, са елиминирани от печалбата или загубата от продължаващи дейности на Групата и са представени на отделен ред в консолидирания отчет за печалбата или загубата като „Печалба за годината от преустановени дейности”.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

Оперативната печалба на дружеството, участието в което е рекласифицирано като държано за за освобождаване са представени както следва:

	<b>31.03.2019</b> <b>‘000 лв.</b>
Приходи от продажби	229
Други приходи	450
Разходи за външни услуги	(24)
Разходи за персонала	(7)
Други разходи	(2)
<b>Печалба от оперативната дейност</b>	<b>646</b>
Финансови разходи	(163)
Финансови приходи	-
<b>Печалба за периода преди данъци</b>	<b>483</b>
Разходи за данъци върху дохода	-
<b>Печалба за периода</b>	<b>483</b>
<b>Печалба за периода от преустановени дейности</b>	<b>483</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината от преустановени дейности</b>	<b>483</b>

Балансовата стойност на активите и пасивите на дружеството, участието в което е рекласифицирано като държано за освобождаване са представени както следва:

	<b>2019</b> <b>‘000 лв.</b>
<b>Нетекущи активи</b>	
Инвестиционни имоти	39 060
<b>Текущи активи</b>	
Търговски вземания	14 491
Други вземания	1 481
Пари и парични еквиваленти	2
<b>Активи, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>55 034</b>

	<b>2019</b> <b>‘000 лв.</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>	
Дългосрочни финансови задължения	30 525
<b>Текущи пасиви</b>	
Краткосрочни финансови задължения	10 943
Данъчни задължения	2 937
Търговски задължения	95
Пенсионни и други задължения към персонала	5
Други пасиви	60
<b>Пасиви, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>44 565</b>



ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

Паричните потоци, генерирани дружеството, участието в което е рекласифицирано като държано за освобождаване са представени, както следва:

	<b>2019</b> <b>‘000 лв.</b>
От Оперативна дейност	(76)
От Инвестиционна дейност	254
От Финансова дейност	(328)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти от преустановени дейности	(150)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	<b>152</b>
<b>Парични потоци от преустановени дейности</b>	<b>2</b>

#### 14. Собствен капитал

##### Основен акционерен капитал

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции на дружеството – майка. Регистрираният акционерен капитал възлиза на 159 758 лева, разпределен на 159 758 броя поименни акции с право на глас. Номиналната стойност на акция 1 лев.

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Акции напълно платени	160	160
- в началото на периода	160	160
- емитирани през периода	0	0
<b>Акции напълно платени към 31.03.2019 г.</b>	<b>160</b>	<b>160</b>

##### Натрупаните печалби и загуби , резерви към 31.03.2019 г. са:

	2018 г.	2018 г.
Неразпределена печалба/Непокрита загуба от минали години	8 986	7 231
Други изменения	1	183
Текуща печалба/загуба	365	1 572
Резерви от преоценки	2 578	2 578
<b>Общо</b>	<b>11 930</b>	<b>11 564</b>

#### 15. Доход/загуба на една акция

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

Дохода на акция към 31.03.2019 г. е изчислена като съотношение - нетната печалба/нетната загуба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.03.2019 г. ‘лв.	31.03.2018 г. ‘лв.
Нетна печалба/загуба за периода	365 000	56 000
Среднопретеглен брой акции	159 758	159 758
Доход на една акция	2,30	0,35

#### 16. Задължения към финансови институции

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Банкови заеми	4 635	25 633
<b>Общо</b>	<b>4 635</b>	<b>25 633</b>

#### 17. Задължения по облигационен заем

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Облигационен заем	15 646	27 381
<b>Общо</b>	<b>15 646</b>	<b>27 381</b>

#### 18. Отсрочени данъчни пасиви

Временна разлика	31.12.2018	Увеличение	Намаление	31.03.2019
	отсрочен данък	отсрочен данък	отсрочен данък	отсрочен данък
<b>Активи по отсрочени данъци</b>				
Разходи по обезценка на финансови активи	178	-	-	178
Разходи от обезценка на инв имоти признати в печалбата/загуба	-3	-	-	-3
Данъчна загуба	0	-	-	0
<b>Общо активи</b>	<b>175</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>175</b>
Приходи от преоценка на финансови активи признати в печалбата/загубата	135	-	-	135
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти признати в печалбата/загубата	334	-	-	334
Приходи от преоценка на финансови активи признати в друг всеобхватен доход	46	-	-	46
<b>Общо Пасиви:</b>	<b>515</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>515</b>
<b>Отсрочени данъци (нето)</b>	<b>340</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>340</b>

### 19. Краткосрочни задължения към финансови институции

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
<i>Банков кредит</i>		
Банкови заеми	6 947	10 971
<b>Общо</b>	<b>6 947</b>	<b>10 971</b>

### 20. Краткосрочни задължения по облигационен заем

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Главница	3 912	7 823
Лихви	26	818
<b>Общо</b>	<b>3 938</b>	<b>8 641</b>

### 21. Търговски задължения и получени аванси

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Задължения към доставчици	4 464	3 846
За покупка/продажба на акции	1 886	2 100
Репо сделки номинал	14 900	11 364
Лихви по репо сделки	-	33
<b>Общо</b>	<b>21 250</b>	<b>17 343</b>

Задълженията към доставчици се формират от получени услуги през годината.

Ангажименти за обратно изкупуване :

Дружеството е страна по репо сделки и е предоставило 594 499 бр. акции със справедлива стойност 5 784 хил. лева, с ангажимент за обратно изкупуване при номинал на сделките 14 782 хил. лева и лихвени нива от 6% до 8%. Дружеството държи като обезпечение финансови активи с номинал 9 500 хил. лв., като залага на свой ред обезпечението, което има задължение да върне по репо сделка и доходност към 31.12.2018 г. - 118 хил. лева. Срокът за обратно изкупуване на финансовите инструменти заложи по репо сделките към 31.03.2019 г. не е по-дълъг от една година.

### 22. Данъчни задължения

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
ДДС	-	3 001
МДТ	25	258
Корпоративен данък	223	223
<b>Общо</b>	<b>248</b>	<b>3 482</b>

**23. Задължения към персонала и осигурителни институти**

Задължения към персонала	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Задължения към персонала	1	2
Задължения към осигурителни институти	8	10
<b>Общо</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

**24. Други задължения**

Вид	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Други	-	75
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>75</b>

**25. Положителни разлики от операции с финансови инструменти и**

Вид	31.03.2019 г. ‘000 лв.	31.03.2018 г. ‘000 лв.
Резултат от разпореждане с финансови инструменти	203	248
<b>Общо</b>	<b>203</b>	<b>248</b>

**26. Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти.**

Вид	31.03.2019 г. ‘000 лв.	31.03.2018 г. ‘000 лв.
Резултат от реализация на финансови инструменти	(34)	(82)
<b>Общо</b>	<b>(34)</b>	<b>(82)</b>

**27. Печалба от разпореждане с инвестиционни имоти**

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

<b>Приходи от наем</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Приходи от наем	-	409
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>409</b>
<b>Продажба на инвестиционни имоти</b>		
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	-
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	-	-
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Други приходи</b>		
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-
Други	-	-
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Общо печалба от разпореждане с инвестиционни имоти</b>	<b>-</b>	<b>409</b>
---	----------	------------

**28. Приходи от лихви**

<b>Вид</b>	<b>31.03.2019 г.</b>	<b>31.03.2018 г.</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Лихви по договор за заем	187	121
<b>Общо</b>	<b>187</b>	<b>121</b>

**29. Разходи за лихви**

<b>Вид</b>	<b>31.03.2019 г.</b>	<b>31.03.2018</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Лихви банкови заеми	(160)	(478)
<b>Общо</b>	<b>(160)</b>	<b>(478)</b>

**30. Други финансови разходи**

<b>Вид</b>	<b>31.03.2019 г.</b>	<b>31.03.2018 г.</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.03.2019 г.

Банкови такси	(1)	(14)
<b>Общо</b>	<b>(1)</b>	<b>(14)</b>

**31. Разходи за материали**

Вид	31.03.2019 г. ‘000 лв.	31.03.2018 г. ‘000 лв.
Разходи за ел. енергия; вода и др.	(13)	(5)
<b>Общо</b>	<b>(13)</b>	<b>(5)</b>

**32. Разходи за външни услуги**

Вид	31.03.2019 г. ‘000 лв.	31.03.2018г ‘000 лв.
Държавни и др. Такси	(12)	(20)
Счетоводно обслужване и одит	(6)	(2)
Правни и консултантски услуги	(-)	(8)
Довереник на облигационерите	(16)	(35)
Други	(6)	(30)
<b>Всичко други задължения</b>	<b>(40)</b>	<b>(95)</b>

**33. Разхода за персонала**

	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Разходи за заплати	(22)	(15)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(2)
<b>Общо</b>	<b>(27)</b>	<b>(17)</b>

**34. Други разходи/приходи**

	2019 г. ‘000 лв.	2018 г. ‘000 лв.
Други	52	(4)
<b>Общо</b>	<b>52</b>	<b>(4)</b>

**35. Свързани лица**

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

### 35.1. Сделки с ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал на Групата включва ръководството на дружеството-майка и изпълнителния директор, членовете на съвета на директорите на дъщерните дружества от Групата. Възнагражденията на ключовия управленски персонал към 31.03.2019 г. са в размер на 8 хил. лв.

### 36. Условни активи и условни пасиви

Към 31.03.2019 към групата не са отправяни претенции по гаранции и правни искове.

Дружеството е предоставило финансови активи за обратно изкупуване по договор за репо в размер на 1 512 хил.лева

Към 31.03.2019 г. дружеството не е поемало задължения към трети лица.

### 38. Управление на финансовия риск

#### 38.1. Финансови активи

Вид	Приложения	2019 г.	2018 г.
		‘000 лв.	‘000 лв.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	8	2 595	2 595
Финансови активи по справедлива стойност в печалба или загуба	9	13 846	12 190
Дългови инструменти по амортизируема стойност			
Предоставени аванси и други заеми	10	18 924	34 543
Предоставени заеми	11	6 338	4 775
Пари и парични еквиваленти	12	4 591	4 777
<b>Общо</b>		<b>46 294</b>	<b>58 880</b>

#### 38.2. Финансови пасиви

Вид	Приложения	2019 г.	2018 г.
		‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви отчитани по амортизируема стойност			
Нетекущи пасиви		<b>20 281</b>	<b>53 014</b>
Задължения към финансови институции	16	4 635	25 633

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

Задължения по облигационни заеми	17	15 646	27 381
<b>Текущи пасиви</b>		<b>32 392</b>	<b>37 030</b>
Задължения към финансови институции	19	6 947	10 971
Задължения по облигационни заеми	20	3 938	8 641
Търговски и други задължения	21 и 24	21 507	17 418
<b>Общо</b>		<b>52 679</b>	<b>90 044</b>

### 39. Управление на финансовия риск

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

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите на дружеството и на привлечения от него 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 Групата се осъществява текущо от ръководството. Ръководството на Групата е дефинирало основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които се спазват процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на недеривативни инструменти.

#### Пазарен риск

##### Валутен риск

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

##### Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове свързани с инвестициите, които притежава. В съответствие с политиката на Групата не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Дейността на Групата 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 Групата са търговски и други финансови вземания, пари в банкови сметки и в брой. Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на Групата няма



ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Групата редовно следи за изпълнение на задълженията на контрагентите към Групата, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други финансови вземания Групата не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти.

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

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

#### **Ликвиден риск**

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

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

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

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Предоставените заеми са с фиксиран лихвен процент. Преценката на ръководството е че към 31.03.2019г. Групата не е изложена на съществен лихвен риск. Изменението на лихвените проценти по договори за получени заеми с променил лихвен процент е несъществено.

### **40. Справедливи стойности**

#### **40.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти**

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

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

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

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

а) борсово търгувани ценни книжа

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

б) неборсово търгувани ценни книжа

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

в ) дялове

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

#### 40.2.Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

##### Земя и сгради (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Основните предположения, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти са на база оценка по метода на сравнителните продажби, метода на пазарните аналози, метода на приходната стойност. Отчитайки всички факти по състоянието на оценяваните имоти, тяхното местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка в страната, оценителските екипи са предложили крайната пазарна стойност на инвестиционните имоти.

#### 41. Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Групата 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 Групата.

Ръководството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост представени в таблицата към 31.03.2019 г. (31.12.2018 г.):

	2019	2018
	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Общо дългов капитал, в т.ч:</b>	<b>96 276</b>	<b>93 538</b>
<i>Заеми от трети лица</i>		
<b>Намален с: паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>(4 591)</b>	<b>(4 777)</b>
<b>Нетен дългов капитал</b>	<b>91 685</b>	<b>88 761</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>18 230</b>	<b>17 580</b>

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.03.2019 г.

<b>Общо капитал</b>	<b>109 915</b>	<b>106 341</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>83,41%</b>	<b>83,47%</b>

Към 31.03.2019 г. нетните активи на дружеството нарастват до 18 230 хил.лв., което многократно надвишава регистрирания капитал от 160 хил.лв., (към 31.12.2018 г. 17 580 хил.лв).

#### **42. Събития след края на отчетния период**

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

На свое заседание от 19.10.2018г. Съветът на директорите на „Холдинг Център“ АД, взе решение за увеличение на капитала на Дружеството-майка при следните параметри:

Капиталът на „Холдинг Център“ АД да бъде увеличен от 159 758 (сто петдесет и девет хиляди седемстотин петдесет и осем) лева, разпределен в 159 758 (сто петдесет и девет хиляди седемстотин петдесет и осем) броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност 1 лев, на 759 758 (седемстотин петдесет и девет хиляди седемстотин петдесет и осем) лева чрез издаване на нови 600 000 (шестстотин хиляди) обикновени акции, всяка една с право на един глас, с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 30 (тридесет) лева всяка една. През първото тримесечие на 2019г. проспектът за увеличение на капитала беше потвърден от КФН, вследствие на което правата от увеличението бяха регистрирани и качени за търговия на БФБ, беше проведен и аукциона за неизползваните права по по чл. 112б, ал. 7 от ЗППЦК на 21.03.2019г. След проведено заседание от 02.04.2019 е взето решение за удължаване срока на подписката за публично предлагане на акции със 60 / шестдесет дни/ или до 04 юни 2019г.

#### **43.Одобрение на финансовия отчет**

Консолидираният финансовият отчет към 31.03.2019 г./включително сравнителната информация/ е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30.05.2019 г.