

**ГРУПА ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР**

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**КЪМ 31.12.2020**

---

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	6-50

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2020 г.

## 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Групата Холдинг Център (Групата) включва дружество-майка и едно дъщерно дружество – 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, считано от 30.01.2020, е в Република България - гр. София, ул.”Г. С. Раковски” 132, вх. А, ет. 1, офис 3

### Дъщерни дружества

Към 31.12.2020 г. дъщерните дружества в Групата са:

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, а от 30.01.2020 г. адреса на управление на дружеството е гр. София, район Средец, ул. „Георги Раковски” № 132, вх. А, ет. 1, офис 3. Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на Българска фондова борса АД, след като е получено съответното разрешение от Комисията за финансов надзор.

На свое заседание от 19.10.2018г. Съветът на директорите на „Холдинг Център” АД, взе решение за увеличение на капитала на дружеството. След приключване на подписката 04.06.2019г общия брой на записани и заплатени акции е 576 152 бр. обикновени поименни безналични акции, с което размера на акционерния капитал от 159 758 броя става 735 910 броя обикновени поименни безналични акции.

Към 31.12.2020 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 в съгласие с обявената: Придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване управление и продажба на облигации, патенти, финансиране на дружествата, в които Холдингът участва.

#### 1.2. Структура на Групата

Към 31.12.2020 г. структурата на Групата включва дружество-майка Холдинг Център АД и следните дружества:

	31.12.2020	31.12.2019
Дъщерни дружества	% участие	% участие
ОРЕЛ – РАЗГРАД АД	95.295	95.295

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

Към 31.12.2020 г. ръководството на Групата взема решение инвестицията в „Недвижими имоти София“ АДСИЦ да я представя във финансовите отчети като финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата. За предходния отчетен период „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представян като дъщерно дружество в групата на Холдинг център АД.

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.

**Орел – Разград АД**

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

Средносписъчният брой на персонала на Групата към 31.12.2020 г. е 2 работници и служители (2019 г.: 2 бр работника и служителя) и 4 служителя - ключов управленски персонал (2019г.: 5 бр управленски персонал).

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

Консолидираният финансов отчет на Групата 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 (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.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

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. След извършения преглед на дейността на Групата Съветът на директорите очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

Значимите събития за Групата през 2020 г. бяха свързани с влиянието на пандемията от Covid-19. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г. От 14 май 2020 г. до настоящия

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

момент на територията на република България е обявена извънредната епидемична обстановка, която ще остане в сила до 30 април 2021 г.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на дружествата от Групата, свързани с бизнес модела, веригата на доставки, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. Наблюдава се съществено намаление на приходите от продажби през 2020 г., спрямо 2019 г., налице са проблеми в производствения сегмент, в т.ч. ритмичност на производство и доставки, намаление на персонала, както и плановете на Групата за увеличаване на производствения капацитет. Първоначалното въздействие беше свързано с ограничения при извършване на търговската дейност, волатилност и спадове на цените на фондовите пазари, което се отрази негативно върху инвестициите на Групата.

Дори и към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

В резултат на предприетите действия от ръководството за осигуряване на финансиране и повишения контрол над оборотните средства, независимо от увеличаване на банковите заеми през последните три години във връзка с направените инвестиции в дъщерни предприятия, Дружеството майка е подобрило показателите си за краткосрочна и средносрочна ликвидност. Направените прогнози и бюджети за бъдещото развитие на Групата, съобразени с възможните промени в дейността, показват, че Групата би могла да продължи дейността си нормално и че осигуреното финансиране е достатъчно. В резултат на извършения преглед на дейността Съветът на директорите на Дружеството майка очаква, че Групата има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

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

#### **3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2020 г.**

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

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г.:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

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

Към датата на одобрение на този консолидиран 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 Групата. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Групата, е представена по-долу.

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

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС.

#### 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

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

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

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

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на 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 отчет на Групата включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерното дружество, изготвени към 31 декември 2020 г., която дата е датата на консолидирания финансов отчет на Групата (2019: дружеството-майка и едно дъщерно дружество).

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

В консолидирания финансов отчет, отчетите на дъщерни дружества се консолидират на база на метода — пълна консолидация, ред по ред, като се прилага унифицирана за 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

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

форма на загуба на контрол. Загуба на контрол може да възникне с или без промяна в абсолютните или относителни нива на собственост.

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

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

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

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.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

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

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

#### **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.



ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2020 г.

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

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 (освобождаване) 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

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

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 освобождаване. 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 освобождаването на актива и балансовата му стойност.

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

##### **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 степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

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.

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 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 котираны цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар. Възлага се на лицензирани оценители изготвяне на оценки по справедлива стойност на капиталовите инструменти. Оценка се анализират и приемат о дружеството.

#### **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 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 кредитния 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

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2020 г.

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.

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

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

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

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

**Коректив за загуби**

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

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

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.

**Лизинг считано от 01.01.2019 г.**

**4.9. Наети активи**

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

**4.9.1. Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.**

Групата като лизингополучател

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

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

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

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

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

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

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

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

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

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

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

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

Опциите за удължаване и прекратяване са включени в договори за наеми на имоти и оборудване в дружеството, които се използват за увеличаване на оперативната гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в операциите на дружеството се анализират с при оценките на всеки наемен договор.

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

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

Дружеството като лизингодател



ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2020 г.

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

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

#### **4.9.2. Лизинг до 31.12.2018 г.**

Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг

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

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

Наети активи

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

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

Плащания по лизингови договори

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

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

#### **4.10. 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 31.12.2020 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.

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

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

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, 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.

#### **4.12. 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.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

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.

#### **4.13. Собствен капитал**

Акционерният капитал на Групата е представен по номинална стойност на емитираните акции на дружеството – майка и съответства на актуалната съдебна регистрация на дружеството-майка.

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

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

Други резерви включват общите резерви на Групата.

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

#### **4.14. 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.

#### **4.15. Оперативни разходи**

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

#### **4.16. 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

#### **4.17. 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.

#### **4.18. 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 времеви 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.

#### **4.19. 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 4.20.

##### **4.19.1. 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 случай, 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.

#### **4.20. 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.

##### **4.20.1. 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.

#### **4.20.2. Определяне на очаквани кредитни загуби, съгласно МСФО 9**

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

#### **4.20.3. 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.

#### **4.20.4. Ползен живот на амортизируеми активи**

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31.12.2020 г. ръководството определя полезния живот на активите на база очаквания срок на ползване на активите от Групата. Действителния полезен живот може да се различава от направената оценка.

#### 4.20.5. Срок на лизинговите договори

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

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

Ръководството на дружеството е направило оценка дали е вероятно данъчният орган да приеме несигурно данъчно третиране. В своята дейност дружеството се е съобразило с данъчната практика и вероятното данъчно третиране, и следователно облагаемата печалба, данъчните основи, неизползваните данъчни кредити и данъчната ставка, съответстват на използваното и очаквано третиране, което ще бъде използвано при деклариране на данъците върху доходите.

### 5.Имоти, машини съоръжения

	Земя '000 лв	Сгради '000 лв	Машини и съоръжения '000 лв	Общо '000 лв
<b>Към 31 Декември 2020</b>				
Отчетна стойност	82	26	1	109
Натрупана амортизация и обезценка		(13)	-	(13)
<b>Балансова стойност</b>	<b>82</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>96</b>
<b>Към 31 декември 2019</b>				
Отчетна стойност	82	29	1	112
Натрупана амортизация и обезценка	-	(3)	-	(3)
<b>Балансова стойност</b>	<b>82</b>	<b>26</b>	<b>1</b>	<b>109</b>

за 2020 г.				
Отчетна стойност				
Салдо към 01 Януари 2020	82	30	1	113
Новопридобити актива	-	-	-	-
Излезнали през периода	-	-	-	-

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2020 г.

<b>Крайно салдо отчетна стойност</b>	<b>82</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>113</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 01 Януари 2020	-	(4)	-	(4)
Начислена амортизация	-	(13)	-	(13)
Други изменения	-	-	-	-
<b>Крайно салдо амортизация</b>	<b>-</b>	<b>(17)</b>	<b>-</b>	<b>(17)</b>

Недвижими имоти с балансова стойност 96 хил. лв.(2019: 109 хил. лв.) са заложени като обезпечение по банков кредит./приложение 17/

### 5.1. Стоки

Към 31.12.2020 г. оборудването на стойност 153 хил.лв.(2019: 153 хил. лв.) не е въведено в експлоатация и дружеството ги отчита като текущи активи - стоки .

### 6.Инвестиционни имоти

	Земя	Сгради	Общо '000 лв
	'000 лв	'000 лв	
<b>Към 31 декември 2020</b>			
<b>Отчетна стойност</b>	<b>7 078</b>	<b>3 495</b>	<b>10 573</b>
<b>Към 31 декември 2019</b>			
<b>Отчетна стойност</b>	<b>7 044</b>	<b>3 526</b>	<b>10 570</b>

за 2020 г.	Земя	Сгради	Общо '000 лв
	'000 лв	'000 лв	
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 01 Януари 2020	7 044	3 526	10 570
Промени в справедливата стойност	34	(31)	3
<b>Крайно салдо отчетна стойност</b>	<b>7 078</b>	<b>3 495</b>	<b>10 573</b>

за 2019 г.	Земя	Сгради	Общо '000 лв
	'000 лв	'000 лв	
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 01 Януари 2019	36 800	12 906	49 706
Промени в справедливата стойност	947	(1 023)	(76)
Отписана отчетна стойност на инвестиционни имоти на Недвижими имоти София АДСИЦ	(30 703)	(8 357)	(39 060)
<b>Крайно салдо отчетна стойност</b>	<b>7 044</b>	<b>3 526</b>	<b>10 570</b>



ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

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

**Оценка по справедлива стойност**

Оценката е възложена на независими лицензирани оценители. Отчитайки всички факти по състоянието на оценяваните имоти, тяхното местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка в страната, оценителският екип е предложил крайната пазарна стойност на инвестиционните имоти/приложение 41/.

Инвестиционни имоти с балансова стойност 9 812 хил. лв. (2019: 9 809 хил. лв.) са заложили като обезпечение по банкови кредити и облигационен заем. /приложения 15 и 16/

**7. Нематериални активи – Репутация**

Към 12.2020 г.	
Отчетна стойност	2607
<b>Крайно салдо отчетна стойност</b>	<b>2 607</b>

Към 12.2019 г.	
Отчетна стойност	2607
<b>Крайно салдо отчетна стойност</b>	<b>2 607</b>

**8 . Дългосорчни финансови активи**

	Лихвен процент %	2020 г.	2019 г.
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход:</b>			
Химснаб България АД	2.14 %	2 675	2 472
АВС Финанс АД	9.71 %	37	37
Други	9.46 %	150	150
<b>Общо</b>		<b>2 862</b>	<b>2 659</b>

Към 31.12.2020 г. групата на дългосрчните финансови активи включва акции, класифицирани съгласно МСФО 9 като капиталови инструменти отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

Акции с отчетна стойност 2 675 хил. лв.(2019: 2 472 хил.лв.) са на борсово търгувани компании и са преоценени в друг всеобхватен доход, по последната борсова цена за 2020 г. Използвана е информация от БФБ, информация от инвестиционни посредници за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2020 г.

Учреден е залог върху 53 000 броя акции с балансова стойност 2 650 хил. лв. (2019: 2 449 хил. лв.) като обезпечение по банков кредит /приложение 15/.

**9. Краткосрочни финансови активи**

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
<b>Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалба и загуба, в това число:</b>		
Акции	6 189	4 763
<b>Общо</b>	<b>6 189</b>	<b>4 763</b>

В групата на краткосрочни финансови активи са представени капиталови инвестиции котиран на борса на стойност 3 984 хил.лв. (2019: 2 590 хил.лв) и капиталови инвестиции, които не са борсово котиран на 2 205 хил. лв. ( 2019: 2 173 хил.лв). Капиталовите инвестиции са класифицирани като финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбите или загубите. Борсово котираните капиталови инвестиции са преоценени по справедлива стойност на база последна борсова цена към 31.12.2020 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. Капиталовите инвестиции, които не са борсово котиран са оценени по справедлива стойност на база оценки на лицензирани оценители. Преоценката е призната в печалби и загуби.

Краткосрочни финансови активи – 552 300 броя акции със справедлива стойност 1 818 хил. лв. ( 2019 г.: общо 511 000 броя, със справедлива стойност 971 хил. лв.) са предоставени като обезпечение по репо сделки на Групата. /приложение 20/

**10. Търговски и други финансови вземания**

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
Вземания по договори за цесии, покупко продажба на ценни книжа, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	25 884	21 476
Лихви, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	1 521	1 515
Очаквани кредитни загуби	(2 254)	(1 657)
Авансови плащания	4 622	4 837
Дивидент	56	56
<b>Общо</b>	<b>29 829</b>	<b>26 227</b>

Вземанията са възникнали по силата на договори за покупка на вземания, покупко- продажба на ценни книжа, съгласно обичайната дейност на дружеството.

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

Балансовата стойност на вземания по договори за цесии, покупко продажба на ценни книжа, обезпечени с поръчителство/гаранции е в размер на 7 805 хил.лева. (2019: 13 782 хил.лева)

Авансовите плащания са по доовори за придобиване на акционерни и дялови участия в размер на 3 660 хил.лв., за придобиване на инвестиционен имот в размер на 962 хил. лева е със срок на окончателно сключване на договора на 28.08.2021 г.Останалите договори във връзка с авансови плащания са със срок между 31.03.2021 г. и 30.06.2021 г.

#### 11. Предоставени заеми

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
Предоставени заеми възникнали в дружеството, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	2 660	2 786
Предоставени заеми придобити с цесии, брутна сума преди Очаквана кредитна загуба	6 554	8 508
Репо, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	-	710
Лихви, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	1 472	837
Очаквани кредитни загуби	(1 505)	(1 353)
<b>Общо</b>	<b>9 181</b>	<b>11 488</b>

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

Балансовата стойност на вземанията по предоставените заемите с гаранции/поръчител са в размер на 1 096 хил.лева. (2019: 8 652 хил.лв)

#### 12. Парични средства и парични еквиваленти

Вид	2020 г.	2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
Пари и парични еквиваленти	488	4 609

Паричните средства са в националната парична единица – лева. За предходната година сума в размер на 4 300 хил. лв. е блокирана по силата на Договор за залог, учреден в полза на трето лице

**Изменение в размера на коректива на очаквани кредитни загуби по търговски и други финансови вземания и предоставени заеми :**

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2020 г.

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 януари (от прилагане на МСФО 9)	3 064	1 691
Коректив за очаквана кредитна загуба	1 565	1 978
Възстановяване на загуба от обезценка	(870)	(605)
<b>Общо</b>	<b>3 759</b>	<b>3 064</b>

### 13.1. 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.

Дружеството - майка е регистрирано със записан основен капитал в размер на 159 758 бр. обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинал 1,00 (един) лев. Решението на Съвета на директорите за увеличение на капитала на дружеството - майка е от 19.10.2018 г. Решението на Комисията по финансов надзор за потвърждаване на проспект за първично публично предлагане на емисия акции е от 06.02.2019 г. На 04.06.2019 г. след приключване на процедурата по увеличението на капитала са записани нови 576 152 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, всяка една с право на един глас, с номинална стойност 1(един) лев и емисионна стойност 30(тридесет) лева. Увеличението на капитала е извършено при условията на публично предлагане (подписка) на акции на дружеството - майка по реда и при условията на чл.112-112б от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Към 31.12.2020 г. общият записан и внесен капитал на емитента е 735 910 лева, разпределен в 735 910 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинал 1,00 (един) лев.

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

Вид	2020 г.	2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Акции напълно платени	736	160
- в началото на периода	736	160
- емитирани през периода	-	576
<b>Акции напълно платени към 31.12.2020 г.</b>	<b>736</b>	<b>736</b>

Акциите на дружеството-майка са разпределени както следва :

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

Вид	2020		2019	
	брой	%	брой	%
Биоасис АД	19 980	2,72	230 605	31,34
Quentrol Limited	120 574	16,38	132 574	18,01
Устрем Холдинг АД	109 709	14,91	87 790	11,93
Други юридически лица	424 847	57,73	223 936	30,43
Физически лица	60 800	8,26	61 005	8,29
<b>Общо</b>	<b>735 910</b>	<b>100</b>	<b>735 910</b>	<b>100</b>

### 13.2. Премия резерв

Премияният резерв е във връзка с извършено увеличение на капитала на дружеството- майка в размер на 16 708 хил.лева.

### 13.3. Натрупани печалби/загуби – 7 830 хил.лв.

	<u>Неразпределена печалба</u> хил. лв.
Салдо към 31.12.2019	7 369
Други изменения	(204)
Финансов резултат 2020	665
Салдо към 31.12.2020	7 830

### 13.4. Резерв от преоценки

Резерв от преоценки в размер на 856 хил. лв.(2019: 653 хил.лв) след данъци е признат за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

### 14. Доход/загуба на една акция

Дохода на акция към 31.12.2020 г. е изчислена на базата съответно на нетната печалба/нетната загуба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2020 г. ‘лв.	31.12.2019 г. ‘лв.
Нетна печалба/загуба за периода	665 000	555 000
Среднопретеглен брой акции	735 910	735 910
Доход на една акция	0,90	0,75

### 15. Задължения по облигационен заем

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2020 г.

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
<i>Облигационен заем</i>	7 823	11 735
<b>Общо</b>	<b>7 823</b>	<b>11 735</b>

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

**ISIN код:** BG2100018154

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

**Валута на облигационния заем:** ЕВРО

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

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

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

**Срочност:** 8 (осем) години

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

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

#### 16. Отсрочени данъчни пасиви

Временна разлика	31.12.19 преизчислен	Увеличение	Намаление	31.12.2020
	отсрочен данък	отсрочен данък	отсрочен данък	отсрочен данък
<b>Активи по отсрочени данъци</b>				
Разходи по обезценка на финансови активи	7	13	-	20
Разходи от обезценка на инв имоти признати в печалба/загуба	403	172	87	488
Слаба капитализация	6	-	6	-
<b>Общо активи</b>	<b>416</b>	<b>185</b>	<b>93</b>	<b>508</b>
Приходи от преценка на финансови активи признати в печалбата/загубата	341	38	24	355
Приходи от преценка на инвестиционни имоти признати в печалбата/загубата	271	0	29	242
Приходи от преценка на финансови активи признати в друг всеобхватен доход	73	20	0	93
<b>Общо Пасиви:</b>	<b>685</b>	<b>58</b>	<b>53</b>	<b>685</b>
<b>Отсрочени данъци (нето)</b>	<b>269</b>	<b>(127)</b>	<b>40</b>	<b>182</b>

#### 17. Краткосрочни задължения към финансови институции

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
<i>Банков кредит</i>		

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2020 г.

Задължение по краткосрочни банкови заеми, вкл.лихви	11 730	9 400
Лихви по банкови заеми	23	26
<b>Общо</b>	<b>11 723</b>	<b>9 426</b>

**Кредит овърдрафт**

Кредит овърдрафт с референция 05000PO-AA-0074, анекс 1 от 16.07.2018г., анекс 2 от 21.12.2018г., анекс 3 от 30.07.2019г. и анекс 4 от 29.12.2020г.

*Дата на сключване – 21.12.2017г.*

*Размер на кредита – 11 730 хил лв. ;*

*Условия на договора – рефинансиране на кредит*

*Срок на погасяване – 21.12.2021 г.*

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

*Остатъкът към 31.12.2020 г. - краткосрочна част 11 730 хил лева и лихва 23 хил. лв.*

*Размер на лихва – лихвен процент, определен като сбор на стойността на РЛПККК- 0,79% и надбавка от 2,21 пункта, но не по- малко от 3%*

*Обезпечение:* първи по ред особен залог върху 53 000 бр.акции от капитала на Химснаб България АД, с балансова стойност 2 650 хил.лева; Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог върху вземане в размер на 4 480 хил. лева по разплащателна сметка. С анекс 3 от 30.07.2019г., банката кредитор освобождава обезпечението по Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог върху вземане в размер на 4 480 хил.лв. и добавя първа по ред /след заличаване на предходно вписване/договорна ипотека върху недвижим имот, представляващ: Поземлен имот № 000047 с площ от 89999 кв.м., намиращ се в землището на село Калояновец с ЕКАТТЕ 35515, община Стара Загора, област Стара Загора, в промишлената зона на селото, с начин на трайно ползване по скица: др.тер. нестоп. – мазутохранилище, ведно с построените в имота сради, с балансова стойност на обезпечението е 9 812 хил.лева. С анекс 4 от 29.12.2020 г. банката кредитор сключва Договор за особен залог с дружеството - майка за вземания на дружеството в размер на 12 138 хил.лв.

**18.Краткосрочни задължения по облигационен заем**

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
Главница	3 912	3 912
Лихви	24	29
<b>Общо</b>	<b>3 936</b>	<b>3 941</b>

**19.Търговски задължения и получени аванси**

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
Задължения към доставчици	609	34

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2020 г.

Задължения по получени аванси	284	1 151
Задължения за неустойка	288	-
За покупка/продажба на акции	-	67
Репо сделки номинал	10 667	10 833
Лихви по репо сделки	14	14
<b>Общо</b>	<b>11 862</b>	<b>12 099</b>

За 2020г. задълженията в размер на 609 хил. лева (2019: 34 хил.лв.)са търговски.

Ангажименти за обратно изкупуване :

Групата е страна по репо сделка и е предоставила 552 300 бр. акции със справедлива стойност 1 818 хил. лева ( 2019 г. 511 000 броя, със справедлива стойност 971 хил. лв.) и задължение по репо сделка към 31.12.2020 г. 1 167 хил. лв. ( 2019 г. : 625 хил. лв.).

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

#### 20. Данъчни задължения

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
МДТ	24	17
Корпоративен данък	92	96
<b>Общо</b>	<b>116</b>	<b>113</b>

#### 21. Задължения към персонала и осигурителни институти

Задължения към персонала	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
Задължения към персонала	1	1
Задължения към осигурителни институти	7	8
<b>Общо</b>	<b>8</b>	<b>9</b>

#### 22. Други задължения

Вид	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
Задължения по застраховки	162	89
Други	-	1



ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

<b>Общо</b>	<b>162</b>	<b>90</b>
-------------	------------	-----------

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

Вид	31.12.2020 г. ‘000 лв.	31.12.2019 г. ‘000 лв.
Резултат от разпореждане с финансови инструменти	439	2 215
Резултат от цесии, заеми и други финансови вземания	-	3
<b>Общо</b>	<b>439</b>	<b>2 218</b>

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

Вид	31.12.2020 г. ‘000 лв.	31.12.2019 г. ‘000 лв.
Резултат от промяна на справедливата стойност на финансови инструменти	(127)	(59)
Резултат от цесии, заеми и други финансови вземания	(1 237)	-
Резултат от реализация на финансови инструменти	-	(61)
<b>Общо</b>	<b>(1 364)</b>	<b>(120)</b>

**24.1. Обезценка по МСФО 9**

Вид	2020 г.	2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
Коректив за очаквана кредитна загуба	(1 344)	(1 978)
Възстановена обезценка	870	605
<b>Общо</b>	<b>(474)</b>	<b>(1 373)</b>

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

Приходи от наем	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
Приходи от наем	36	37
<b>Общо</b>	<b>36</b>	<b>37</b>

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

<b>Други приходи</b>		
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	3	(76)
Други	12	58
<b>Общо</b>	<b>15</b>	<b>(18)</b>

<b>Общо печалба от разпореждане с инвестиционни имоти</b>	<b>51</b>	<b>19</b>
---	-----------	-----------

**26. Приходи от лихви**

Вид	31.12.2020 г. '000 лв.	31.12.2019 г. '000 лв.
Лихви по договор за заем	603	757
Лихви по репо сделки	16	80
Лихви по договори за покупко-продажба на акции	443	22
Лихви по договори за цесия	2 176	839
<b>Общо</b>	<b>3 238</b>	<b>1 698</b>

**27. Разходи за лихви**

Вид	31.12.2020 г. '000 лв.	31.12.2019 г. '000 лв.
Лихви банкови заеми	(281)	(412)
Лихви по договор за Репо	(75)	(202)
Лихви по договор за заем	-	(7)
Лихви по облигация	(787)	(1 003)
<b>Общо</b>	<b>(1 143)</b>	<b>(1 624)</b>

**28. Други финансови разходи**

Вид	31.12.2020 г. '000 лв.	31.12.2019 г. '000 лв.
Банкови такси	(26)	(25)
<b>Общо</b>	<b>(26)</b>	<b>(25)</b>

**29. Разходи за материали**

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

Вид	31.12.2020 г. ‘000 лв.	31.12.2019 г. ‘000 лв.
Разходи за ел. Енергия; вода и др.	(12)	(12)
<b>Общо</b>	<b>(12)</b>	<b>(12)</b>

**30. Разходи за външни услуги**

Вид	31.12.2020 г. ‘000 лв.	31.12.2019 г. ‘000 лв.
Държавни и др. Такси	(11)	(28)
Застраховки	(75)	(79)
Счетоводно обслужване и одит	(28)	(44)
Правни и консултантски услуги	(19)	(11)
Довереник на облигационерите	(18)	(23)
Други	(23)	(58)
<b>Всичко други задължения</b>	<b>(174)</b>	<b>(243)</b>

Възнаграждението за независим финансов одит на индивидуалните отчети на дружеството майка и на дъщерните дружества за 2020 е в размер на 7 хил. лв, на консолидирания отчет на дружеството- майка 3 хил.лева. Общо за независим финансов одит на групата – 10 хил.лева. През годината не са предоставени данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в съответствие с изискванията на чл.30 от Закона за счетоводството.

**31. Разхода за персонала**

	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
Разходи за заплати	(42)	(41)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(7)
<b>Общо</b>	<b>(50)</b>	<b>(48)</b>

**32. Други разходи/приходи**

	2020 г. ‘000 лв.	2019 г. ‘000 лв.
Местни данъци и такси	(12)	(12)
Глоби, неустойки и санкции	(295)	(18)
Други	-	(18)

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

Приходи от неустойки	557	-
Приходи от дивидент	-	129
<b>Общо</b>	<b>250</b>	<b>81</b>

### 33. Разходи за данъци върху дохода

Изравняването на приходите/разходите за данъци

Вид	31.12.2020 г. ‘000 лв.	31.12.2019 г. ‘000 лв.
<b>Печалба за периода преди данъци</b>	735	571
Данъчна ставка	10,00%	10,00%
<b>Данък</b>	(74)	(57)
Данъчен ефект от приходи, непризнати за данъчни цели	(163)	(384)
Данъчен ефект от разходи, непризнати за данъчни цели	145	348
Приспадане на непризнати данъчни загуби	-	-
<b>Текущ разход за данък</b>	(92)	(93)
<b>Отсрочен данъчен приход/ разход, в резултат от</b>		
Начисление и обратно проявление на данъчни временни разлики	19	72
<b>Разходи за данъци</b>	<b>(73)</b>	<b>(21)</b>

### 34. Допълнителни оповестявания относно задълженията от финансова дейност

2020

	2019 г	Парични потоци	Промени с непаричен характер	Промени от вал курсове	2020г
				‘000 лв.	‘000 лв.
Получени заеми	35 949	(6 594)	4 808	-	34 163
<b>Общо пасиви от финансови дейности</b>	<b>35 949</b>	<b>(6 594)</b>	<b>4 808</b>	<b>-</b>	<b>34 163</b>

2019

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

	2018г	Парични потоци	Промени с непаричен характер	Промени от вал курсове	2019г
				'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни заеми	44 847	(10 891)	1 993	-	35 949
<b>Общо пасиви от финансови дейности</b>	<b>44 847</b>	<b>(10 891)</b>	<b>1 993</b>	<b>-</b>	<b>35 949</b>

### 35. Свързани лица

#### 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 за 2020 г. са в размер на 29 хил. лв. и осигуровки в размер на 4 хил.лв. (2019: 27 хил. лв.)

#### 35.2 Разчети с ключов управленски персонал

Вид	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Краткосрочни възнаграждения</b>		
- заплати	1	1
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### 36. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата е осъществила следните сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци :

Групата е направила насрещни прихващания по разчети по заеми и цесии в размер на 4 333 хил. лв. (2019: 16 938 хил.лв).

Групата е направила насрещни прихващания на разчети по договори за разпореждане с финансови инструменти в размер на общо 173 хил. лв. (2019: 3 457 хил.лв)

### 37. Условни активи и условни пасиви

Към 31.12.2020 г. към Групата не са отправяни претенции по гаранции и правни искиове.

Към 31.12.2020 г. има учреден първи по ред особен залог върху 53 000 бр.акции от капитала на Химснаб България АД, с балансова стойност 2 650 хил.лева; Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог върху вземане в размер на 4 480 хил. лева по разплащателна сметка. С анекс 3 от 30.07.2019г., банката кредитор освобождава обезпечението по Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог върху вземане в размер на 4 480 хил.лв. и добавя първа по ред /след заличаване на предходно вписване/договорна ипотека върху недвижим имот, представляващ: Поземлен имот № 000047 с площ от 89999 кв.м., намиращ се в землището на село Калояновец с ЕКАТТЕ 35515, община Стара Загора, област Стара Загора, в промишлената

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

зона на селото, с начин на трайно ползване по скица: др.тер. нестоп. – мазутохранилище, ведно с построените в имота сради, с балансова стойност на обезпечението е 9 812 хил.лева. С анекс 4 от 29.12.2020 г. банката кредитор сключва Договор за особен залог с дружеството - майка за вземания на дружеството в размер на 12 138 хил.лв.

### 38. Управление на финансовия риск

#### 38.1. Финансови активи

Вид	Приложения	2020 г.	2019 г.
		'000 лв.	'000 лв.
Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	8	2 862	2 659
Финансови активи по справедлива стойност в печалба или загуба	9	6 189	4 763
Дългови инструменти по амортизируема стойност			
Търговски и други финансови вземания, вкл. лихви	10	25 151	21 334
Предоставени заеми	11	9 181	11 488
Пари и парични еквиваленти	12	488	4 777
<b>Общо</b>		<b>43 871</b>	<b>58 880</b>

#### 38.2. Финансови пасиви

Вид	Приложения	2020 г.	2019 г.
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви отчитани по амортизируема стойност			
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>7 823</b>	<b>11 735</b>
Задължения по облигационни заеми	15	7 823	11 735
<b>Текущи пасиви</b>		<b>27 399</b>	<b>37 030</b>
Задължения към финансови институции	17	11 723	9 426
Задължения по облигационни заеми	18	3 936	3 941
Търговски и други задължения	19 и 22	11 740	10 948
<b>Общо</b>		<b>35 222</b>	<b>36 050</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 български 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 да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на контрагентите 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 своите контрагенти. За по-голямата част от вземанията по договорите за цесия и предоставени заеми има обезпечения с поръчител или гарант.

Групи финансови активи са оповестени в приложение 38.1

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

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.

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

#### **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.

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

Към 31.12.2020 г. падежите на договорените задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени както следва

31 декември 2020 г.	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по банкови заеми	23	11 730	-
Задължения по облигационен заем (главница и лихви)	1 980	1 956	7 823
Търговски и други задължения	1 763	9 815	-
<b>ОБЩО</b>	<b>3 766</b>	<b>23 501</b>	<b>7 823</b>

#### **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 31.12.2020 г. 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, отчетани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази



ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2020 г.

Йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

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

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

31 декември 2020 г.	Пояснение	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови активи</b>					
Борсово търгувани ценни книжа	а)	6 659	-	-	6 659
Неборсово Търгувани ценни книжа	б)	-	-	2 392	2 392
Дялове	в)	-	-	-	-
Общо активи		<b>6 659</b>	<b>-</b>	<b>2 392</b>	<b>9 051</b>

31 декември 2019 г.	Пояснение	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови активи</b>					
Борсово търгувани ценни книжа	а)	5 062	-	-	5 062
Неборсово търгувани ценни книжа	б)	-	-	2 360	2 360
Дялове	в)	-	-	-	-
Общо активи		<b>5 062</b>	<b>-</b>	<b>2 360</b>	<b>7 422</b>

През отчетните периоди не е имало значими трансфери между нива 1 и 3.

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

а) борсово търгувани ценни книжа

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

б) неборсово търгувани ценни книжа

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

в) дялове

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

### **Справедлива стойност на капиталови инструменти – Ниво 3 -оценка лицензирани оценители**

Използваните методи от лицензирани оценители при определяне на справедливата стойност на борсово некотиран капиталови инструменти са Метод на дисконтирани парични потоци и Метод на чистата стойност на активите.

При прилагане на Метод на дисконтирани парични потоци се прилагат основните допускания за приходния подход. При прилагане на този метод се формират два основни парични потока:

- ✓ Прогнозни парични потоци за няколко последователни периода
- ✓ Терминална стойност(стойност в следпрогнозен период), която се определя чрез капитализация на финансов резултат базиран на последната прогнозна година

Базира се финансов резултат – доход. Определя се потенциален ръст в следпрогнозния период, който ръст участва в определянето на фактора на капитализация. Оценителят извършва коригиране на прогнозните финансови отчети, като бъде изключено влиянието на неоперативни или излишни активи, извънредни приходи и разходи, амортизационни отчисления, необичайни за съответния отрасъл, корекция на парични потоци и други корекции.

След направените анализи и корекции и изготвени прогнози се определя стойността на актива чрез дисконтиране. Определя се дисконтов фактор.

Методът на чистата стойност на активите е резултативна величина между преизчислената стойност на активите на финансовата институция и нейните пасиви. Методът се основа на предположението, че благоразумният купувач не би заплатил за предлаганото имущество повече, отколкото биха били разходите за неговото повторно придобиване във вида във който са. Основна предпоставка за този метод е, че институцията ще продължи да съществува със същия предмет на дейност. Преизчислява се баланса, като стойността на активите и пасивите се коригират с техната пазарна стойност.

При използване на повече от един метод за да се изведе справедлива стойност се определят относителни тегла на отделните методи. Оценителският екип дава предпочитание на метода на дисконтираните парични потоци, тъй като се касае за работещо дружество, формиращо печалба:

- ✓ Метод на чистата стойност на активите – 30%
- ✓ Метод на дисконтирани парични потоци – 70%.

За друг емитент, в чийто капитал Дружеството има участие, оценителски екип е определил теглата на използваните методи както следва:

- ✓ Метод на нетната балансова стойност – 20%
- ✓ Метод на дисконтирани чисти парични потоци – 70%.

В оенките на лицензираните оценители са представени източниците на използваната информация, определянето на сконтовия фактор, допускания.

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

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финасов отчет към 31.12.2020 г.

31 декември 2020 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- земя и сгради	-	-	10 573	10 573

31 декември 2019 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- земя и сгради	-	-	10 570	10 570

**Справедлива стойност на инвестиционни имоти - Ниво 3 - оценка лицензиран оценител**

Пазарната стойност на инвестиционен имот в землището на с. Калояновец, е определена по метода на капитализиране на дохода. В основата на метода е капитализирането на дохода, който би се получил от отдаване на оценявания обект под наем за определен период от време – равен на остатъчния му срок на годност /метод на приходната стойност/. При прилагане на метода се използва зависимостта където справедливата пазарна стойност е равна на пазарен множител умножен по чистия паричен поток (нетен доход от наем, след приспадане на присъщи разходи и данъци). Пазарният множител се определя от зависимостта между оставащия период за експлоатация по норматив в години и норма на капитализация. За отчисления за офертност оценителят е приложил корекционен коефициент спрямо използваните офертни цени в диапазона от 5 до 10%; за технически параметри от 5 до 20%. Определените от лицензирания оценител показатели при използване на метода са: брутен наем за 1 кв. м. площ на месец е 10.53 лв./кв.м., нормата на капитализация на стойността на рентирация обект е определена на 5%, норма на възвръщаемост на имота 10%, множител при възприетата норма на възвръщаемост 9.9951.

Оценките по справедлива стойност са извършени за 2020 г и за 2019 г., одобрени и признати във финансовия отчет на дружеството.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равно с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	<b>Инвестиционни имоти земи и сгради ХИЛ. ЛВ.</b>
Салдо към 1 януари 2019 г.	49 706
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(76)
Излезли(имоти на Недвижими имоти София АДСИЦ(дъщерно дружество до 31.12.2018)	(39 060)
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>10 570</b>
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Печалба/ загуба от разпореждане с инвестиционни имоти”	(76)

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

	<b>Инвестиционни имоти Земни и сградни хил. лв.</b>
Салдо към 1 януари 2020 г.	10 570
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>10 573</b>
Сума, включена в печалбата или загубата на ред „Печалба/ загуба от разпореждане с инвестиционни имоти „	3

#### 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 31.12.2020 г. (31.12.2019 г.):

	2019	2018
	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Общо дългов капитал, в т.ч:</b>	<b>35 630</b>	<b>37 682</b>
<b>Намален с: паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>(488)</b>	<b>(4 609)</b>
<b>Нетен дългов капитал</b>	<b>35 142</b>	<b>33 073</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>26 166</b>	<b>25 503</b>
<b>Общо капитал</b>	<b>61 308</b>	<b>58 576</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>57,32%</b>	<b>56,46%</b>

Към 31.12.2020 г. нетните активи на дружеството нарастват до 26 166 хил.лв., което многократно надвишава регистрирания капитал от 736 хил.лв., (към 31.12.2019 г. 25 503 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 с изключение на:

На 25.02.2021 г. Групата сключва договор за банков кредит – овърдрафт за оборотни средства при следните условия: размер на кредит – овърдрафта 2 125 000 (два милиона сто двадесет и пет

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“

Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

хиляди) лева с променлива годишна лихва за усвоените суми по кредита, формирана като сбор от стойността на променлив БЛП /Базов лихвин процент/ в BGN плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 1,5 /едво цяло и пет десети/ пункта. При сключване на договора БЛП в BGN е в размер на 2,5% /две цяло и пет десети процента/ годишно и общо договореният лихвен процент към същия момент е 4% /четири процента/ годишно, с краен срок за погасяване 20.07.2021 г.;

Удължаване на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. - Към датата на изготвяне на настоящия индивидуален финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г. (вижте пояснение 2). Влиянието на пандемията от Covid-19 продължава да се усеща негативно върху бизнеса и населението, въпреки предприетите мерки от правителството и ваксинационните планове за гражданите. Ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно какво ще бъде влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че влиянието ще продължи да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки, които може да се различават със стойностите в бъдеще.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет икономическата активност все още не е напълно възстановена. Не е налична и достатъчно статистическа информация, на база на която да се направи надеждна оценка на реалния ефект на пандемичната обстановка върху българската и световната икономика, както и да се изведат прогнозни данни за тяхното възстановяване през следващите месеци.

Ръководството на Групата е направило анализ на очаквания ефект от пандемията от коронавирус, както върху икономическия ръст, така и върху кредитното качество на своите контрагенти. Извършеният от ръководството на Групата анализ е основно насочен към преценки и допускания за потенциално влошаване на кредитното качество на контрагентите и потенциалния ефект върху очакваните кредитни загуби от експозициите към контрагентите.

Ръководството на Групата счита, че към настоящия момент в краткосрочен план не се очаква значително влошаване на кредитното качество на контрагентите най-вече поради активните мерки, предприети от правителството на Република България.

Ръководството текущо извършва мониторинг за наличието на дългосрочни индикации за влошаване, като общите временни потенциални ликвидни проблеми на контрагентите, породени пряко от разпространението на коронавирус (Covid-19) не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

Ръководството на Групата счита, че преди изтичане на по-продължителен период от време, през който е възможно да се проявят симптоми на влошаване в общото кредитно качество, както на контрагентите, така и в общата среда, в която Групата функционира, не може да извърши надеждна оценка на ефекта от пандемията от коронавирус (Covid-19).

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

ГРУПА ХОЛДИНГ „ЦЕНТЪР“  
Приложения към консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

Консолидираният финансов отчет към 31.12.2020 г./включително сравнителната информация/  
е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29.04.2021 г.