ГРУПА " ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР"

Консолидиран отчет за финансовото състояние

	Приложения	2017 BGN'000	2016 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоражения	5	265	113
Инвестиционни имоти	6	69 956	58 208
Репутация	7	2 607	2 607
Дългосрочни финансови активи	8	7 700	7 655
Общо нетекущи активи		**80 528**	**68 583**
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	9	22 685	28 543
Предоставени аванси и други вземания	10	21 078	24 031
Предоставени заеми	11	1 989	2 851
Парични средства и парични еквиваленти	12	998	3 666
Общо текущи активи		**46 750**	**59 091**
Общо активи		**127 278**	**127 674**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Капитал, полагащ се на собствениците на дружеството-майка			
Основен акционерен капитал	13	160	160
Натрупана печалба/загуба		7 330	5 362
Резерв		3 964	4 279
Собствен капитал отнасящ се към собствениците на предприятието-майка		**11 454**	**9 801**
Неконтролиращо участие		**5 336**	**3 498**
Общо собствен капитал		**16 790**	**13 299**
Нетекущи пасиви			
Задължения към финансови институции	15	21 524	30 550
Задължение по облигационен заем	16	35 205	37 160
Отсрочени данъчни пасиви	17	538	359
Общо нетекущи пасиви		**57 267**	**68 069**
Текущи пасиви			
Задължения към финансови институции	18	25 802	12 332
Задължение по облигационен заем	19	2 301	345
Получени заеми	20	0	2 924
Търговски задължения и получени аванси	21	24 972	26 975
Задължения за данъци	22	126	209
Задължения към персонал и соц. осигуряване	23	9	6
Други задължения	24	11	3 515
Общо текущи пасиви		**53 221**	**46 306**
Общо пасиви		**110 488**	**114 375**
Общо капитал и пасиви		**127 278**	**127 674**

Приложенията на страници от 6 до 43 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Изготвил:.....
Спас Пещерски

Изпълнителен директор:.....
Иван Ярков

Дата: 27.04.2018

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.04.2018г.
Златка Капинкова
Регистриран одитор

0756 Златка Капинкова
Регистриран одитор

ГРУПА " ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР"

Консолидиран отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Основна дейност			
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	25	2 652	3 082
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	26	(866)	(113)
Нетен резултат от операции с финансови инструменти		**1 786**	**2 969**
Печалба/загуба от разпореждане с инвестиционни имоти	27	**7754**	**5139**
Приходи от лихви	28	166	305
Разходи за лихви	29	(5 205)	(5 072)
Нетен резултат от лихви		**(5 039)**	**(4 767)**
Други финансови разходи	30	**(106)**	**(112)**
Административна дейност			
Разходи за материали	31	(15)	(13)
Разходи за външни услуги	32	(447)	(445)
Разходи за персонала	33	(69)	(73)
Разходи за амортизации		-	-
Нетни други разходи/приходи	34	(414)	(307)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане		**3 450**	**2 391**
Разходи за данъци	35	**(151)**	**(81)**
Печалба/загуба за периода		**3 299**	**2 310**
Друг всеобхватен доход в т.ч.			
Компоненти, които се прекласифицират в печалбата или загубата		221	592
Преоценка на финансови активи на разположение за продажба		(29)	(177)
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които се прекласифицират в печалбата или загубата		**192**	**415**
Друг всеобхватен доход нетно от данъци		**3 491**	**2 725**
Общ всеобхватен доход за периода			
Печалба/Загуба отнасяща се към:		2 654	1 643
Собствениците на дружеството- майка		645	667
Неконтролиращо участие			
Общ всеобхватен доход отнасящ се към:		2 846	2 058
Собствениците на дружеството- майка		645	667
Неконтролиращо участие			
Печалба/Загуба на акция в лева	14	**16,61**	**10,28**

Приложенията на страници от 6 до 43 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Изготвил:.....
Спас Пенерски

Изпълнителен директор:.....
Иван Ярков

Дата: 27.04.2018

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.04.2018 г.
Златка Капинкова

0756 Златка Капинкова
Регистриран одитор

ГРУПА " ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР"

Консолидиран отчет за паричните потоци

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Парични потоци от основна дейност		
Постъпления от клиенти	3 674	6 730
Плащания на доставчици	(1 511)	(2 603)
Плащания на персонала и за осигуряване	(82)	(89)
Платени/Възстановени данъци	3 129	886
Други постъпления/плащания – нетно	(1 717)	1 011
Нетни парични потоци от оперативна дейност	**3 493**	**5 935**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(15 462)	(6 364)
Продажба на дълготрайни активи	7 591	0
Възстановени Предоставени заеми	1 000	4 274
Получени лихви по предоставени заеми	34	346
Предоставени заеми	(2 198)	(11 573)
Покупка на инвестиции	(23 458)	(12 327)
Продажба на инвестиции	36 607	5 526
Други постъпления/плащания -нетно	2 823	(4 714)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	**6 937**	**(24 832)**
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми	8 128	41 286
Плащания по получени заеми	(3 685)	(17 043)
Платени лихви и такси	(5 214)	(4 624)
Други постъпления/плащания –нетно	(12 327)	(66)
Нетни парични потоци от финансова дейност	**(13 098)**	**19 553**
Нетно увеличение/намаление на паричните средства	**(2 668)**	**656**
Парични средства в началото на периода	**3 666**	**3 010**
Парични средства в края на периода	**998**	**3 666**

Приложенията на страници от 6 до 43 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Изготвил:.....
Спас Пещерски

Изпълнителен директор:.....
Иван Ярков

Дата: 27.04.2018

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.04.2018 г.
Златка Капинкова
Регистриран одитор

0756 Златка Капинкова
Регистриран одитор

ГРУПА " ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР"

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

	Принадлежащ на собствениците на дружеството-майка					Неконтролиращо участие	Общо капитал
	Основен акционе	Резерв от преоценка на активи	Натрупани печалби/загуби	Текущ финансов резултат	Общо		
01.01.2016 г.	**160**	**4 874**	**1 046**	**3 007**	**9 087**	**1 487**	**10 574**
Други изменения - печалба от предходен период			**3 007**	**(3 007)**			
Общ всеобхватен доход за годината				1 643	**1 643**	667	**2 310**
Друг всеобхватен доход		415			**415**		**415**
Други изменения		**(1 010)**	**(334)**		**(1 344)**	1 344	**0**
31.12.2016 г.	**160**	**4 279**	**3 719**	**1 643**	**9 801**	**3 498**	**13 299**
01.01.2017 г.	**160**	**4 279**	**3 719**	**1 643**	**9 801**	**3 498**	**13 299**
Други изменения - печалба от предходен период			**1 643**	**(1 643)**			
Общ всеобхватен доход за годината				2 654	**2 654**	645	**3 299**
Друг всеобхватен доход		192			**192**		**192**
Други изменения от промяна на участие		**(507)**	**(686)**		**(1 193)**	1 193	**0**
31.12.2017 г.	**160**	**3 964**	**4 676**	**2 654**	**11 454**	**5 336**	**16 790**

Приложенията на страници от 6 до 43 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Изготвил: Спас Пещерски

Изпълнителен директор: Иван Ярков

Дата: 27.04.2018

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.04.2018 г.

Златка Капинкова

Регистриран одитор

0756 Златка Капинкова
Регистриран одитор

.

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	6-43

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

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

Дружество-майка

Холдинг "Център" АД е акционерно дружество, регистрирано в Старозагорски окръжен съд по фирмено дело 2181/1996 г.
Седалището на дружеството е в Република България - гр. София, бул.Христо Ботев 57, ет.3

Дъщерни дружества

Към 31.12.2017 г. дъщерните дружества в Групата са:

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ - дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в България в Софийски градски съд, по ф.д. 12625/2006г., ЕИК: 175163724 със седалище и адрес на управление - гр. София, бул. Професор Цветан Лазаров № 13;

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 упраление - гр. Варна, "ул. Цар Симеон I" № 31

1.1.Собственост и управление на дружеството-майка

„ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР" АД е регистрирано с решение № 4350 на Старозагорския окръжен съд от 13.01.1998 година по фирмено дело №2181/1996 година. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, п.к. 1574, р-н Слатина, бул." Проф. Цветан Лазаров" № 13, считано от 17.07.2013 г. С решение на извънредно Общо събрание на акционерите от 01.02.2018 г. е променен адреса на управление на дружеството. Новият адрес на управление е гр. София, район Възраждане, бул. Христо Ботев № 57, ет.3 Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на Българска фондова борса АД, след като е получило съответното разрешение от Комисията за финансов надзор.

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

Към 31.12.2017 г. Дружеството има Съвет на директорите в съсътав: Мая Ангелова Петрова – председател, Александър Тодоров Пеев и Иван Стоянов Ярков. Дружеството се представлява от Иван Стоянов Ярков.

Извънредното Общо събрание на акционерите от 01.02.2018 г. освобождава от длъжност член на СД Алесандър Тодоров Пеев и избира за нов член на СД с мандата на действащия СД Борис Михайлов Николов.

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

1.2. Структура на Групата

Към 31.12.2017 г. структурата на Групата включва дружество-майка Холдинг Център АД и следните дружества:

Дъщерни дружества	**31.12.2017 % участие**	**31.12.2016 % участие**
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ	42.010	56.780
ОРЕЛ – РАЗГРАД АД	95.295	95.295

През 2017 г. дружествоо – майка е продало 96 000 броя акции от дъщерното си дружество Недвижими имоти София АДСИЦ, в резултат на което участието му е намаляло с 14.77% . Ръководството счита, че дружеството – майка притежава контрол */приложение 4.17.2/*
Групата е заложила участието си в капитала на “Орел-Разград” АД, като обезпечение по банков заем.

Предметът на дейност на дружествата от Групата е както следва:

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

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

Орел – Разград АД
Покупко – продажба на стоки и други вещи, в първоначален, преработен и обработен вид; продажба на стоки собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозн 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 31.12.2017 г. е 3 работници и служители (2016г: 4 бр работника и служителя) и 9 служителя - ключов управленски персонал (2016г.: 9бр управленски персонал).

2. База за съставяне на консолидирания финансов отчет

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

Консолидираният финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително

сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

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

3.Промени в счетоводната политика

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

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

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

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност. Групата категоризира тези промени като промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени с допълнителни категории съгласно изискванията на МСС 7 (*приложение 36).*
МСС 12 „Данъци върху дохода” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2017 г.

МСФО 12 “Оповестяване на дялови участия в други предприятия“

Изискванията за оповестяване се прилагат към дялови участия в други предприятия, които са класифицирани като държани за продажба с изключение на обобщената финансова информация.

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 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху консолидирания финансов 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.

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

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

МСФО 9 *Финансови инструменти*

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

(i) Класификация – финансови активи

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

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

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

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

(ii) Обезценка - Финансови активи и активи по договор

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

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

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

- Очаквана кредитна загуба в следващите 12 месеца. Това са загуби, които произтичат от възможни събития на неизпълнение в рамките на 12 месеца след датата на отчета; и

- Очаквана кредитна загуба за целия живот на финансовия актив. Това са загуби, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очакваната продължителност на живота на финансов инструмент.

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

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

Ръководството очаква по-голямата част от финансовите активи, държани до падеж, да продължат да бъдат отчитани по амортизирана стойност.

Други финансови активи, държани от Групата, включват:

-инструменти на собствения капитал, класифицирани досега като финансови активи на разположение за продажба, които ще се отчитат като финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход;

-инструменти на собствения капитал, оценявани досега по справедлива стойност в печалбата или загубата, които ще продължат да бъдат оценявани по този начин и съгласно МСФО 9; Групата не очаква новите изисквания да имат ефект върху класифицирането и отчитането на тези финансови активи. Печалби или загуби, реализирани при продажбата на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход няма да бъдат отчитани в печалбата или загубата, а прехвърлени от резерви в неразпределената печалба. През 2017 г. печалба в размер на 58 хил. лв. е била призната в печалбата или загубата във връзка с продажба на финансови активи на разположение за продажба.

Обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно търговските вземанията. Групата не очаква съществен ефект от първоначалното прилагане на модела на очакваната загуба. На базата на извършени до момента изчисления Групата очаква обезценка на търговски вземания с приблизително до 5 % във връзка с дълговите инструменти, отчитани по амортизирана стойност

• инструментите на собствения капитал няма да могат да бъдат оценявани по себестойност намалена със загуби от обезценка. Вместо това всички тези инвестиции ще бъдат оценявани по справедлива стойност. Промените в справедливата стойност ще бъдат представени в текущата печалба или загуба, освен ако Групата не ги представя без право на отмяна в другия всеобхватен доход. Това ще има несъществен ефект върху инвестицията на дружеството в размер на 187 хил. лв., които се представят в консолидирания финансов отчет за 2017 по цена на придобиване.

Ръководството продължава своята работа по оценката и съответно очаквания ефект от прилагане на МСФО 9 може да се промени.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО”
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”.

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 финансовия отчет

Консолидираният финансовият 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 финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

4.3.Сделки в чуждестранна валута

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

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

4.4. Принципи на консолидацията

Консолидираният финансов на Групата отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерните дружства, изготвени към 31 декември 2017 г., която дата е датата на консолидирания финансов отчет на Групата.

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

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

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

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

Неконтролиращато 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 възнаграждени /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 остатъчния дял в дъщерното дружество по справедлива стойност към датата на загуба на контрол;

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

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

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

Сделки с неконтролиращото участие

Групата прилага политика на третиране операциите с неконтролиращото участие (без загуба на контрол) като сделки в Групата. Сделки от страна на дружеството-майка (без загуба на контрол) с притежатели на неконтролиращи участия на дялове се отчитат като капиталови транзакции. 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 учстие 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 собственя 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 ивеститора /конкротно- дружеството-майка/ в нетните активи на асоциираното дружество след придобиването. Инвестицията на Групата в асоциирано дружество включва и репутациите, идентифицирани при придобиването им, нетно от всяка призната обезценка. Групата признава своя дял в загуби на асоциираното дружество до размера на нейната инвестиция, в т.ч. и включени предоставените му вътрешни заеми.

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

4.5.Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оцененят 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 стойноат на даден актив превишава възстановимата му стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата на даден актив и неговата стойност в употреба.

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

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

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

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

- Сгради 25 години

- Други 6 години

Рзаходите за амортизации се включват в консолидирания отчет за всеобхватния доход като Разходи за амортизации, част от Адмистративни 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 признти 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 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.

4.7.Финансови инструменти

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

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.
При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Групата ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката /датата на уреждането.

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

4.7.1.Финансови активи

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

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

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

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата

стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за всеобхватния доход.

Кредити и вземания

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

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

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

Инвестиции, държани до падеж

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

Финансови активи на разположение за продажба

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

4.7.2.Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми, овърдрафти, облигационен заем, търговски и други задължения.

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва.

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

4.8.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 31.12.2017 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.

4.9.Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

4.10.Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

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

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

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани 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.

4.11.Собствен капитал

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

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

Други резерви включват общите резерви на Дружеството.

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

4.12.Приходи

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

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност или друг вид косвен данък, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Групата.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;

Приходите от продажба на активите, се признават, когато значителните рискове и изгоди свързани със собствеността върху активите са прехвърлени на купувача.

Приходите от оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност се признават в момента на начисление и се отнасят в текущия период в отчета за всеобхватния доход.

4.13. Оперативни разходи

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

4.14.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

4.15.Финансови приходи

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

4.16.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 Дружеството 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 преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

4.17.Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, 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 4.18.

4.17.1.Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на прогноза за облагаем доход. Ако прогнозата за облагаем доход предполага вероятно използване на отсрочения данъчен актив, тогава отсрочения данъчен актив се признава изцяло. предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив.

4.17.2.Контрол върху дъщерно предприятие

В приложение 1.2 е описано, че Недвижими имоти София АДСИЦ е дъщерно предприятие на дружеството-майка въпреки че към 31.12.2017 г. то притежава само 42.01 % от правата на глас в Недвижими имоти София АДСИЦ, което е публично дружество, чиито акции се котират на Българска фондова борса. Останалите 57.99% от правата на глас се притежават от акционери с участие от 0.03% до 4.98%. При вземането на решение дали е налице контрол над Недвижими имоти София АДСИЦ, ръководството е взело предвид абсолютния размер на дяловото участие на дружеството-майка и относителния размер на дяловите участия на останалите акционери, избирането на г-н Борис Николов, който е член на СД на дъщерното дружество за член на СД и на дружеството-майка и е стигнало до заключението, че дружеството-майка има практическата възможност да управлява оперативната дейност на Недвижими имоти София АДСИЦ еднолично и затова е налице контрол.

4.18. 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.

4.18.1. 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.

4.18.2. Оценяване по справедлива стойност

За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар на дружеството

или при липса на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасива отразява риска от неизпълнение на задължението. Ръководството използва за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти котирани цени на активен пазар. Ако липсват котирани цени Групата възлага оценки и на лицензирани оценители, притежаващи професионална компетентниост 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.

4.18.3. Полезен живот на амортизируеми активи
Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31.12.2017 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.

5. Имоти, машини съоръжения

	Земя '000 лв	**Сгради '000 лв**	**Машини и съоръжания '000 лв**	**Общо '000 лв**
Към 31 Декември 2016				
Отчетна стойност	82	34	2	118
Натрупана амортизация и обезценка		(3)	(2)	(5)
Балансова стойност	**82**	**31**	**-**	**113**
Към 31 декември 2017				
Отчетна стойност	82	31	153	266
Натрупана амортизация и обезценка	-	(1)	-	(1)
Балансова стойност	**82**	**30**	**153**	**265**

за 2017 г.				
Отчетна стойност				
Салдо към 01 Януари 2017	82	31	-	113

Новопридобити актива	-	-	153	153
Крайно салдо отчетна стойност	**82**	**31**	**153**	**266**
Амортизация				
Салдо към 01 Януари 2017	-	(3)	(2)	(5)
Начислена амортизация	-	(8)	-	(8)
Други изменения	-	10	2	12
Крайно салдо амортизация	**-**	**(1)**	-	**(1)**

Недвижими имоти с балансова стойност 112 хил. лв.(2016: 113 хил. лв.) са заложени като обезпечение по банков кредит

6. Инвестиционни имоти

	Земя '000 лв	**Сгради '000 лв**	**Общо '000 лв**
Към 31 декември 2016			
Отчетна стойност	**34 239**	**23 969**	**58 208**
Към 31 декември 2017			
Отчетна стойност	**44 569**	**25387**	**69956**

за 2016 г.	**Земя '000 лв**	**Сгради '000 лв**	**Общо '000 лв**
Отчетна стойност			
Салдо към 01 Януари 2016	**17 045**	**23 651**	**40 696**
Придобити	13 676	658	14 334
Промени в справедливата стойност	3 518	(340)	3 178
Продадени	-	-	-
Крайно салдо отчетна стойност	**34 239**	**23 969**	**58 208**

за 2017 г.	**Земя '000 лв**	**Сгради '000 лв**	**Общо '000 лв**
Отчетна стойност			
Салдо към 01 Януари 2017	**34 239**	**23 969**	**58208**
Придобити	9703	3006	12709
Капитализирани последващи разходи	2703	(2703)	-
Отписана отчетна стойност	(6093)	(434)	(6527)

Промени в справедливата стойност	4 017	1 549	5 566
Крайно салдо отчетна стойност	**44 569**	**25 387**	**69 956**

В края на финансовата година г. 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. Основните предположения, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти са оценка по метода на вещната стойност, метода на приходната стойност, метода на сравнителните продажби. 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.

Инвестиционни имоти с балансова стойност 68 853 хил. лв. (2016:58 208 хил. лв.) са заложени като обезпечение по банкови кредити и облигационен заем.

7. Нематериални активи– Репутация

Към 12.2017 г.	
Отчетна стойност	2607
Крайно салдо отчетна стойност	**2 607**

Към 12.2016 г.	
Отчетна стойност	2607
Крайно салдо отчетна стойност	**2 607**

8 . Дългосорчни финансови активи

Име на предприятие	**2017 г. ‘000 лв.**	**2016 г. ‘000 лв.**
8.1 Родна Земя Холдинг АД	5 212	5 462
8.1 Химснаб България АД	2 301	2 006
8.1 Общо	**7 513**	**7 468**
8.2 АВС Финанс АД	37	37
8.2 Други	150	150
8.2 Общо	**187**	**187**
Общо	**7 700**	**7 655**

Към 31.12.2017 г. групата на дългосрочните финансови активи включва акции, класифицирани при тяхното придобиване като финансови активи на разположение за продажба. Акции с отчетна стойност 7 513 хил. лв.(2016: 7 468 хил. лв.) са на борсово търгувани компании и са преоценени

в друг всеобхватен доход, по последната борсова цена за 2017 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.
Акции на стойност 187 хил. лв. (2016: 187 хил лв.) не се търгуват на регулиран пазар и справедливата им стойност не може да бъде надеждно оценена. Поради тази причина акциите са оценени по стойност на придобиване.
Учреден е залог върху 3 353 500 броя акции с балансова стойност 7 513 хил. лв. като обезпечение по банков кредит *(приложение 15).*

9. Краткосрочни финансови активи

Вид	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
Краткосрочни финансови активи държани за търгуване	22 685	28 543

В групата на краткосрочни финансови активи са представени акции в предприятия, търгувани на регулиран пазар. Класифицирани са като финансови активи държани за търгуване, които се отчитат по справедлива цена в печалбите или загубите и представляват участия в размер от 1 % до 9 % от капитала на емитентите. Преоценени са по справедлива цена - последна борсова цена към 31.12.2017 г. Изпозвана е информация от БФБ, информация от инвестиционни посредници за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти. Преоценката е призната във всеобхватния доход.
Краткосрочни финансови активи – 6 119 249 броя, със справедлива стойност 16 085 хил. лв. са предоставени като обезпечение по репо сделки на Дружеството/*приложение 21.3/.*
Върху 332 950 броя акции със справедлива стойност 1 749 хил.лв. е учреден залог във връзка с договор за банков кредит/*приложение 15*/
Холдинг Център АД е предоставил 1 200 000 броя акции със справедлива стойност 4 440 хил. лева за обезпечение по кредитен овърдрафт предоставен на дъщерното му дружество Недвижими имоти София АДСИЦ/*приложение 39/.*

10. Предоставени аванси и други вземания

Вид	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
Авансови плащания за акционерни и дялови участия	6 519	11 091
Търговски вземания и вземания по договори за цесии	14 496	8 276
Данъци за възстановяване	-	2 484
Други вземания и предплатени разходи	63	2 180
Общо	**21 078**	**24 031**

Договорите по авансовите плащания за придобиване на акционерни и дялови участвия са със срокове за окончателно сключване на сделките до 31.12.2018

През текущата година дружеството е сключило договори за цессии, договори за покупко продажба на цени книжа и търговски вземания в размер на 14 496 хил.лева.

11. Предоставени заеми

Вид	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
Главница	1 928	2 776
Лихва	61	75
Общо	**1 989**	**2 851**

Краткосрочните заеми на Групата са предоставени при годишни лихвени равнища от 4,50 % до 7.00%. Срокът на погасяване на заемите към 31.12.2017 г. не е по-дълъг от една година. Заемите са без предоставени обезпечения.

12. Парични средства и парични еквиваленти

Вид	2017 г.	2016 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.
Пари и парични еквиваленти	998	3 666

Паричните средства са в националната парична единица – лева. Към 31.12.2017 г. групата има бокирани парични средства в размер на 85 хил лева.

13. Собствен капитал

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

Вид	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
Акции напълно платени	160	160
- в началото на периода	160	160
- емитирани през периода	0	0
Акции напълно платени към 31.12.2017 г.	**160**	**160**

Акциите на дружеството-майката са разпределени както следва :

Вид	2017		2016	
	брой	%	брой	%
Quentrol Limited	27 877	17,45	28 677	17,95
Други юридически лица	69 811	43,70	68 638	42,96
Физически лица	62 070	38,85	62 443	39,09
Общо	**159 758**	**100**	**159 758**	**100**

Натрупани печалби/загуби
Натрупаните печалби и загуби към 31.12.2017 г. са:

	2017 г.	2016 г.
Неразпределена печалба/Непокрита загуба от минали години	5 362	4 053
Други изменения	(686)	(334)
Текуща печалба/загуба	2 654	1 643
Резерви от преоценки	3 964	4 279
Общо	**11 294**	**9 641**

14. Доход/загуба на една акция

Дохода на акция към 31.12.2017 г. е изчислена на базата съответно на нетната печалба/нетната загуба и средно претегления брой на обикновените акции през съответния отчетен период.

Вид	31.12.2017 г. ‘лв.	31.12.2016 г. ‘лв.
Нетна печалба/загуба за периода	2 654 000	1 643 000
Среднопретеглен брой акции	159 758	159 758
Доход на една акция	16,61	10,28

15. Задължения към финансови институции

Вид	2017г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
Банкови заеми	21 524	30 550
Общо	**21 524**	**30 550**

Получени банкови кредити от “Холдинг Център” АД:

Инвестиционен кредит с референция 01100КР-АА-4051
Дата на сключване – *29.08.2014г.*
Размер на кредита - 2 200 хил. лв. ;
Условия на договора – закупуване на 285 885 бр.безналични акции, представляващи 95,29% от капитала на Орел-Разград АД
Срок на погасяване – 29.08.2019 г.
Остатъкът към 31.12.2017 г. - дългосрочна част – 328 хил. лв. – главница, краткосрочна част 488 хил.лева
Размер на лихва – годишната лихва по банковия кредит е формирана като сбор от базов лихвен процент 4% плюс надбавка 2,5%.
Обезпечение: 285 885 бр.безналични акции от капитала на Орел-Разград АД и недвижими имоти собственост на Орел-Разград АД.

Инвестиционен кредит с референция номер 05000КР-АА-0561 и анекс 1 от 30.01.2017г към него:
Дата на сключване – *04.11.2016г.*
Размер на кредита - 7 100 хил. лв. ;
Усвоен размер – 7 100 хил.лв.
Условия на договора – закупуване на поземлен имот
Срок на погасяване – 04.11.2023 г.
Остатъкът към 31.12.2017 г. - дългосрочна част – 5 818 хил. лв. главница и краткосрочна част 1 184 хил лева.
Размер на лихва – лихвен процент, определен като сбор на стойността на тримесечен SOFIBOR и надбавка от 3,8 пункта, но не по- малко от 4,2%
Обезпечение: първа по ред договорна ипотека, върху закупените със средства от кредита недижими имоти (сгради) в община Стара Загора, с. Калояовец

Кредит овърдрафт
Кредит овърдарфт с референция 05000РО-АА-0074
Дата на сключване – *21.12.2017.*
Размер на кредита – 5 700 хил лв. ;
Условия на договора – рефинансиране на кредит
Срок на погасяване – 21.12.2018 г.
Остатъкът към 31.12.2017 г. - краткосрочна част 5 676 хил лева.
Размер на лихва – лихвен процент, определен като сбор на стойността на едномесечен SOFIBOR и надбавка от 3,8 пункта, но не по- малко от 4%
Обезпечение: първи по ред особен залог : 53 500 броя акции от капитала на Химснаб България АД, 3 300 000 броя акции от капитала на Родна земя Холдинг АД, 87 950 броя акции от капитала на Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ и 245 000 броя акции от капитала на Супер Боровец пропъртис АДСИЦ.
.

Получени банкови кредити от “Недвижими имоти София” АДСИЦ:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3530 и Анекс №1 от 26.04.2016 г. към него

Дата на сключване: 23.12.2014 г.

Размер на кредита: 15 270 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 23.12.2024 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – дългосрочна част – 13 025 хил. лв.

Размер на лихвата – 2,5 % + надбавка 1 пункт

Обезпечение – 27 бр. недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 20 725 хил. лв.

2. Банков кредит № 05000КР-АА-0866

Дата на сключване: 25.07.2017 г.

Размер на кредита: 2 740 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижим имот

Срок на погасяване: 25.07.2024 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – дългосрочна част – 2 353 хил. лв.

Размер на лихвата – 1M SOFIBOR + надбавка 3 пункта, но не по-малко от 3,5 %.

Обезпечение – недвижим имот, находящ се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 9 638 хил. лв.

16. Задължения по облигационен заем

Вид	2017г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
Облигационен заем	35 205	37 160
Общо	**35 205**	**37 160**

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.

На 16 септември 2015 г. „Недвижими имоти София” АД емитира облигации със следните параметри:
ISIN код: BG2100012157
Размер на облигационния заем: 9 000 000 (девет милиона) евро Евро
Валута на облигационния заем: ЕВРО
Брой корпоративни облигации: 10 000 (десет хиляди) броя
Дата на издаване: 16 Септември 2015 г.
Вид на корпоративните облигации: , свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка една
Срочност: 7 (осем) години
Обезпечение: Дружеството е учредило ипотеки върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. София

17. Отсрочени данъчни пасиви

	31.дек.16		**Движение на отсрочените данъци за 2017**				**31.дек.17**	
			увеличение		**намаление**			
Временна разлика	**временна разлика**	**отсрочен данък**	**временна разлика**	**отсрочен данък**	**временна разлика**	**отсрочен данък**	**временна разлика**	**отсрочен данък**
Активи по отсрочени данъци								
Разходи по обезценка на финансови активи	94	10	665	66	18	2	741	74
Данъчна загуба	2013	201	255	28	0	0	2268	229
Общо активи	**2107**	**211**	**920**	**94**	**18**	**2**	**3009**	**303**
Приходи от преоценка на финансови активи признати в печалбата/загубата	3932	393	1468	147	1468	147	3932	393

Приходи от преоценка на инвестиционни имоти признати в печалбата/загубата	-	-	2526	253	-	-	2526	253
Приходи от преоценка на финансови активи признати в друг всеобхватен доход	1769	177	294	26	80	8	1983	195
Общо Пасиви:	**5701**	**570**	**4288**	**426**	**1548**	**155**	**8441**	**841**
Отсрочени данъци (нето)	**3594**	**359**	**3368**	**332**	**1530**	**153**	**5432**	**538**

18. Краткосрочни задължения към финансови институции

Вид	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
Банков кредит		
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	11 908	6 346
Задължение по краткосрочни банкови заеми, вкл.лихви	13 894	5 986
Общо	**25 802**	**12 332**

Получени краткосрочни кредити от “Недвижими имоти София” АДСИЦ:

Към 31.12.2017 г. Дружеството е получило следните краткосрочни банкови заеми:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3147, Анекс№1 от 27.02.2017 г., Анекс № 2 от 27.04.2017 г ., Анекс № 3 от 30.11.2017 г. към него

Дата на сключване: 31.05.2014 г.

Размер на кредита: 5 400 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 12.11.2018 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – 4 050 хил. лв.

Размер на лихвата – 3 % + надбавка 1,5 пункта

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 11 122 хил. лв.

2. Банков кредит № 80600КР-АБ-3435, Анекс №1 от 30.06.2015 г., Анекс №2 от 30.12.2015 г, Анекс №3 от 30.12.2016 г., Анекс №4 от 30.03.2017 г, Анекс №5 от 21.07.2017 г., Анекс №6 от 01.09.2017 г., Анекс №7 от 30.11.2017 г. към него

Дата на сключване: 31.10.2014 г.

Размер на кредита: 4 850 хил. евро (9 486 хил. лв.)

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 12.11.2018 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – 2 541 хил. евро (4 970 хил. лв)

Размер на лихвата – 4 % + надбавка 2 пункта

Обезпечение – залог върху бъдещо вземане за покупко-продажба на недвижим имот в размер на 14 669 хил. лв.

3. Кредит овърдрафт № 80600РО-АА-3334, Анекс № 1/05.03.2015г., Анекс №2 от 23.04.2015 г., Анекс №3 от 29.12.2015 г, Анекс №4 от 30.12.2016 г, Анекс №5 от 30.03.2017 г., Анекс №6 от 27.04.2017 г., Анекс №7 от 30.11.2017 г.,към него

Дата на сключване: 30.12.2014 г.

Размер на кредита: 3 300 хил. лв.

Условия на договора: за оборотни средства

Срок на погасяване: 12.11.2018 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – 2 750 хил. лв.

Размер на лихвата – 3 % + надбавка 1,5 пункта

Обезпечение – 6 бр. недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 18 168 хил. лв., обезпечаващи до различно ниво задължението по кредита.

4. Кредит овърдрафт № 05000РО-АА-0028, Анекс № 1/27.04.2017г., Анекс №2 от 30.11.2017 г., към него

Дата на сключване: 20.05.2016 г.

Размер на кредита: 2 700 хил. лв.

Условия на договора: за оборотни средства

Срок на погасяване: 12.11.2018 г. .

Остатък към 31.12.2017 г. – 2 700 хил. лв.

Размер на лихвата – 1M SOFIBOR + надбавка 3,5 пункта, но не по-малко от 4 %.

Обезпечение **–** първи по ред особен залог върху 1 200 000 бр. безналични поименни акции, представляващи 2.29% от капитала на Велграф Асет Мениджмънт АД, собсвеност на Холдинг Център АД

5. Кредит овърдрафт № 05000PO-AA-0064

Дата на сключване: 25.07.2017 г.

Размер на кредита: 2 760 хил. лв.

Условия на договора: за оборотни средства

Срок на погасяване: 25.07.2018 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – 2 688 хил. лв.

Размер на лихвата – 1M SOFIBOR + надбавка 3 пункта, но не по-малко от 3,5 %.

Обезпечение **–** недвижим имот, находящ се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 9 638 хил. лв.

19. Краткосрочни задължения по облигационен заем

Вид	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
Главница	1 956	
Лихви	345	345
Общо	**2 301**	**345**

20. Получени краткосрочни заеми

Вид	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
20.1.Главница	-	2 903
20.2. Лихва	-	21
Общо	**-**	**2924**

21.Търговски задължения и получени аванси

Вид	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
21.1. Задължения към доставчици	17	1 758
21.2 .За покупка/продажба на акции	2 916	3 194
21.3.Репо сделки номинал	21 960	21 641

21.4.Лихви по репо сделки	79	108
Общо	**24 972**	**26 701**

Задълженията към доставчици се формира от получени услуги през годината.
Задължения в размер на 2 916 включва аванс 2 370 хил.лв. по сключен договор за доставка на финансови инструменти и задължения в размер на 546 хил.лева за закупени финанансови инструменти и представляват остатък за доплащане по сключени договори.

Ангажименти за обратно изкупуване :

Групата е страна по репо сделки и е предоставила 6 119 249 бр. акции със справедлива цена 16 085 хил. лева, с ангажимент за обратно изкупуване на номинална стойност 21 805 хил. лева и лихвени нива от 6% до 8%. Дружеството държи като обезпечение финансови активи с номинал 9 500 хил .лв., като залага на свой ред обезпечението, което има задължение да върне по репо сделка и доходност към 31.12.2017 г.- 214 хил.лева. Дружеството има вземане по отбив по репо сделка с цел запазване пазарната стойност на акции 60 хил.лева.През месец февруари2018 г. репо сделката е приключена и вземането по отбива уредено. Срокът за обратно изкупуване на финансовите инструменти заложени по репо сделките към 31.12.2017 г. не е е по-дълъг от една година.

22. Данъчни задължения

Вид	**2017 г. ‘000 лв.**	**2016 г. ‘000 лв.**
ДДС	25	30
МДТ	101	179
Корпоративен данък	-	0
Общо	**126**	**209**

23. Задължения към персонала и осигурителни институти

Задължения към персонала	**2017 г. ‘000 лв.**	**2016 г. ‘000 лв.**
23.1. Задължения към персонала	3	5
23.2 .Задължения към осигурителни институти	6	1
Общо	**9**	**6**

24. Други задължения

Вид	**2017 г. ‘000 лв.**	**2016 г. ‘000 лв.**
24.1.Задължения по валутни сделки	0	3514
24.2Други	11	1

Общо	**11**	**3515**

25. Положителни разлики от операции с финансови инструменти

Вид	**31.12.2017 г. ‘000 лв.**	**31.12.2016 г. ‘000 лв.**
25.1. Положителен резултат от промяна на справедливата стойност на финансови инструменти	1 544	2 942
25.2. Положителен резултат от реализация на финансови инструменти	1108	83
25.3. Положителен резултат от цесии		57
Общо	**2 652**	**3 082**

26. Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти.

Вид	**31.12.2017 г. ‘000 лв.**	**31.12.2016 г. ‘000 лв.**
26.1. Отрицателен резултат от промяна на справедливата стойност на финансови инструменти	(679)	(83)
26.2. Отрицателни резултат от реализация на финансови инструменти	(189)	(24)
26.3. Отрицателен резултат от цесии	-	(6)
Общо	**(866)**	**(113)**

27. Печалба от разпореждане с инвестиционни имоти

Приходи от наем	**2017 ‘000 лв.**	**2016 г. ‘000 лв.**
Приходи от наем	1688	1829
Общо	**1688**	**1829**
Продажба на инвестиционни имоти		
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	6417	-
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	-6527	-
Общо	**(110)**	**-**
Други приходи		

Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5573	3185
Други	603	125
Общо	**6 176**	**3310**

Общо печалба от разп. с инвестиционни имоти	**7 754**	**5139**

28. Приходи от лихви

Вид	31.12.2017 г. ‘000 лв.	31.12.2016 г. ‘000 лв.
28.1.Лихви по договор за заем	160	305
28.2.Лихви по репо сделки	6	
Общо	**166**	**305**

29. Разходи за лихви

Вид	31.12.2017 г. ‘000 лв.	31.12.2016 г. ‘000 лв.
29.1.Лихви банкови заеми	(1450)	(2 136)
29.2. Лихви по договор за Репо	(850)	(611)
29.3. Лихви по договор за заем	(690)	(136)
29.4. Лихви по облигация	(2215)	(2189)
Общо	**(5205)**	**(5 072)**

30. Други финансови разходи

Вид	31.12.2017 г. ‘000 лв.	31.12.2016 г. ‘000 лв.
Банкови такси	**(106)**	**(112)**
Общо	**(106)**	**(112)**

31. Разходи за материали

Вид	31.12.2017 г. ‘000 лв.	31.12.2016 г. ‘000 лв.
Разходи за ел. енергия; вода и др.	(15)	(13)
Общо	**(15)**	**(13)**

32. Разходи за външни услуги

Вид	31.12.2017 г. ‘000 лв.	31.12.2016 г. ‘000 лв.
Държавни и др. такси	(73)	(56)
Застраховки	(96)	(183)
Счетоводно обслужване и одит	(26)	(19)
Правни и консултантски услуги	(52)	(6)
Ремонтни услуги	(46)	(21)
Довереник на облигационерите	(41)	(50)
Други	(113)	(110)
Всичко други задължения	**(447)**	**(445)**

Възнаграждението за независим финансов одит на дружеството майка и на дъщерните дружества за 2017 е в размер на 14 хил. лв. Регистрираните одитори не са предоставяли други услуги на групата.

33. Разхода за персонала

	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
Разходи за заплати	(59)	(64)
Разходи за социални осигуровки	(10)	(9)
Общо	**(69)**	**(73)**

34. Други разходи/приходи

	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
Местни данъци и такси	(339)	(341)
Неустойка	(1)	(1)
Други	(99)	(21)
Приходи от неустойки	25	56

Общо	**(414)**	**(307)**

35. Разходи за данъци върху дохода

Изравняването на приходите/разходите за данъци

Вид	31.12.2017 г. '000 лв.	31.12.2016 г. '000 лв.
Печалба за периода преди данъци	1 671	851
Данъчна ставка	10,00%	10%
Данък	(161)	(85)
Данъчен ефект от приходи, непризнати за данъчни цели	(401)	4
Данъчен ефект от разходи, непризнати за данъчни цели	210	0
Текущ разход за данък	(352)	(81)
Отсрочен данъчен приход/ разход, в резултат от		
Начисление и обратно проявление на данъчни временни разлики	201	81
Разходи за данъци	**(151)**	**(81)**

36. Допълнителни оповестявания относно задълженията от финансова дейност

	2016	Парични потоци	Придобивания	Промени от вал курсове	2017г
				'000 лв.	'000 лв.
Дългосрочни заеми	67 710	-	-	-	56 729
Краткосрочни заеми	15 601	-	-	-	28 103
Общо пасиви от финансови дейности	**83 311**	**1 521**	**-**	**-**	**84 832**

За целите на допълнителното оповестяване относно задълженията от финансова дейност не са включени ангажиментите за обратно изкупуване.

37. Свързани лица

37.1. Сделки с ключов управленски персонал
Съставът на ключовия управленски персонал на Групата включва ръководството на дружеството-майка и изпълнителния директор, членовете на съвета на директорите на

дъщерните дружества от Групата. Възнагражденията на ключовия управленски персонал към 31.12.2017 г. са в размер на 38 хил. лв.

38. 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 в размер на общо 6 553 хил. лв. през 2017 година.

39. Условни активи и условни пасиви

Към 31.12.2017 към групата не са отправяни претенции по гаранции и правни искове.

Дружеството-майка е предоставило 1 200 000 броя акции с балансова стойност 4 400 хил. лв. за обезпечение на по овърдрафт, предоставен на дъщерно дружество Недвижими имоти София АДСИЦ с остатък към 31.12.2017 г. – 2 700 хил. лв.

През месец Април 2016 г. дъщерно дружеството е сключило предварителен договор за продажба на недвижими имоти, находящи се в гр. София, бул. Г. М. Димитров за продажна цена в размер на 7 500 000 Евро без ДДС. Съгласно разпоредбите на Предварителния договор, Купувачът е депозирал сума в размер на 750 000 евро по доверителна (ескроу) сметка на името на купувача. Сделката следва да бъде реализирана в срок до м.11.2018 г.

40. Управление на финансовия риск

40.1. Финансови активи

Вид	Приложения	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
40.1.1.Финансови активи на разположение за продажба			
Дългосрочни финансови активи	Бел. 8.	7 700	7 655
40.1.2.Финансови активи държани за търгуване			
Краткосрочни финансови активи	Бел. 9	22 685	28 543
Общо		**30 385**	**36 198**

Вид	Приложения	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
40.1.3. Кредити и вземания			
Предоставени аванси и други вземания	Бел. 10.	21 078	24 031
Предоставени заеми	Бел. 11.	1 989	2 851
Пари и парични еквиваленти	Бел. 12.	998	3 666
Общо		**24 065**	**30 548**

40.2. Финансови пасиви

Вид	Приложения	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
40.2.1 Финансови пасиви отчитани по амортизируема стойност			
40.2.1.1 Нетекущи пасиви		**56 729**	**67 710**
Задължения към финансови институции	Бел. 15.	21 524	30 550
Задължения по облигационни заеми	Бел. 16	35 205	37 160
40.2.1.2 Текущи пасиви		**53 086**	**46 091**
Задължения към финансови институции	Бел.18	25 802	12 332
Задължения по облигациомми заеми	Бел.19	2 301	345
Задължения по получени заеми	Бел. 20	0	2 924
Търговски и други задължения	Бел. 21 и 24	24 983	30 490
Общо		**109 815**	**113 801**

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 заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в групата се осъществява текущо от ръководството. Управителният съвет на групата е дефинирал основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните (писмени) процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на недеривативни инструменти.

Пазарен риск

Валутен риск

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

Други ценови рискове

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

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

Кредитен риск

Основните финансови активи на дружествата в групата са търговски и други вземания, пари в банкови сметки и в брой. Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на контрагентите към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти.

Ликвиден риск

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

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

Риск на лихвоносни парични потоци

Групата няма значителни лихвоносни активи, с изключение на паричните средства и еквиваленти и отпуснатата временна финансова помощ на дъщерното дружество Недвижими Имоти София АДСИЦ. Тъй като то не поддържа значителни по размер свободни парични средства, неговите приходи и оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

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

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала групата цели да създава и поддържа възможности да продължи да функционира като действаща група и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопанските ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала. Целта на ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Групата.

Ръководството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост представени в таблицата към 31.12.2017 г. (31.12.2016 г.):

	2017	**2016**
	‘000 лв.	**‘000 лв.**
Общо дългов капитал, в т.ч:	**110 488**	**114 375**
Заеми от трети лица		
Намален с: паричните средства и паричните еквиваленти	**(998)**	**(3 666)**
Нетен дългов капитал	**109 490**	**110 709**
Общо собствен капитал	**16 790**	**13 299**
Общо капитал	**126 280**	**124 008**

Съотношение на задлъжнялост	**87,00%**	**89,00%**

Към 31.12.2017 г. нетните активи на групата нарастват до 16 790 хил.лв., което многократно надвишава регистрирания капитал от 160 хил.лв., (към 31.12.2016 г. 13 299 хил.лв).

Справедливи стойности

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

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

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

41. Събития след края на отчетния период

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

На 01.02.2018г дружеството-майка свиква извънредно общо събрание на което се взема решение за смяна в състава на СД . Освобождава се г-н Александър Пеев и се назначава нов член в Съвета на директорите - г-н Борис Николов.

Също така се взима решение за смяна на адреса на дружеството-майка : гр.София, район Възраждане, бул. Христо Ботев 57.

42. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31.12.2017 г./включително сравнителната информация/ е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27.04.2018г

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

"ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР" АД през 2017 година

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата Холдинг център, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 45 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 32, ал. 1, т. 2 и 4 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.
Консолидираният доклад за дейността включва преглед на дейността на дружеството-майка и дъщерните дружества като дейност на едно предприятие.
Приложена като самостоятелен документ към настоящия консолидиран доклад е декларация за корпоративно управление на " Холдинг Център" АД на консолидирана база съгласно разпо редбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

„ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР" АД е публично акционерно дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК. Дружеството е правоприемник на Приватизационен фонд „Център" АД, учреден през 1996 година. Дружеството носи сегашното си наименование от 1998 година.

1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО

1.1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на групата, както и нейното състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправена.

Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на групата.

В хиляди лева

	2017 г.	**2016 г.**
ОБЩО АКТИВИ	127 278	127 674
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	16 790	13 299
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	57 267	68 069
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	53 221	46 306
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	127 278	127 674

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД към 31.12.2017 г.

	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Основна дейност		
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	2 652	3 082
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(866)	(113)
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	**1 786**	**2 969**
Печалба/загуба от разпореждане с инвестиционни имоти	**7754**	**5139**
Приходи от лихви	166	305
Разходи за лихви	(5 205)	(5 072)
Нетен резултат от лихви	**(5 039)**	**(4 767)**
Други финансови разходи	**(106)**	**(112)**
Административна дейност		
Разходи за материали	(15)	(13)
Разходи за външни услуги	(447)	(445)
Разходи за персонала	(69)	(73)
Разходи за амортизации	-	-
Нетни други разходи/приходи	(414)	(307)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	**3 450**	**2 391**
Разходи за данъци	**(151)**	**(81)**
Печалба/загуба за периода	**3 299**	**2 310**
Друг всеобхватен доход в т.ч.		
Компоненти, които се прекласифицират в печалбата или загубата		
Преоценка на финансови активи на разположение за продажба	221	592
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които се прекласифицират в печалбата или загубата	(29)	(177)
Друг всеобхватен доход нетно от данъци	**192**	**415**
Общ всеобхватен доход за периода	**3 491**	**2 725**
Печалба/Загуба отнасяща се към:		
Собствениците на дружеството- майка	2 654	1 643
Неконтролиращо участие	645	667
Общ всеобхватен доход отнасящ се към:		
Собствениците на дружеството- майка	2 846	2 058
Неконтролиращо участие	645	667
Печалба/Загуба на акция в лева	**16.61**	**10.28**

Финансови показатели

	31.12.2017	31.12.2016
Показатели Финансова автономност		
коефициент на финансова автономност = собствен капитал/привлечени средства	0.152	0.116
коефициент на задлъжнялост = привлечен капитал/собствен капитал	6.58	8.6
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	0.878	1.116
Коефициент на незабавна ликвидност	0.019	0.079

1.2. описание на основните рискове, пред които е изправен Холдинг Център.

Експозиция на Холдинг Център по отношение на пазарния, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Пазарният риск включва три вида риск:

Валутен риск - рискът, че стойността на финансов инструмент ще варира поради промяна във валутните курсове.

Лихвен риск - рискът, че стойността на финансов инструмент ще варира поради промени в пазарните лихвени проценти.

Ценовият риск - това е рискът, че стойността на даден финансов инструмент ще варира в резултат на промени в пазарните цени.

Към 31.12.2017г. Холдинг Център няма финансови инструменти в чуждестранна валута. Естеството на финансовите инструменти прилагани от холдинга е такова, че пазарния риск не оказва съществено влияние върху отчетения консолидиран финансов резултат.

Търговските вземания не са обект на кредитен риск. Ръководството на счита, че стойността, по която търговските и други вземания са представени в консолидирания отчет за финансово състояние съответстват на тяхната справедлива стойност към 31.12.2017 и 2016 г.

Поради характера на финансовите инструменти, използвани от Холдинг Център, ликвидният риск и лихвеният риск на паричния поток също са сведени до минимум.

1.3. анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях;

Рентабилността (доходността) е способността на групата да носи икономическа изгода на неговите собственици от умелото управление на активите, на собствения и привлечен капитал и на другите пасиви. Тя е най-важния показател за ефективността на провежданата дейност - покупко-

продажба и управление на дялове.

Холдинг Център като дружество от холдингов тип е насочило своята дейност приоритетно в мениджмънт на предприятията в които участва.

„Холдинг Център" АД притежава акции в две дъщерни предприятия, както следва:

Име на предприятие	**2017 Брой акции**	**участие %**	**2016 Брой акции**	**участие %**
Недвижими имоти София АДСИЦ	273 074	42,01	369 074	56,78
Орел Разград АД	285 885	95,295	285 885	95,295
Общо	**558 959**		**654 959**	

През 2017г. са продадени общо 96 000 бр. акции от капитала на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСИЦ. След осъществените продажби Дружеството притежава 42,01% от капитала.

Инвестиционни имоти

	Земя '000 лв	**Сгради '000 лв**	**Общо '000 лв**
Към 31 декември 2016			
Отчетна стойност	**34 239**	**23 969**	**58 208**
Към 31 декември 2017			
Отчетна стойност	**44 569**	**25387**	**69956**

за 2016 г.	**Земя '000 лв**	**Сгради '000 лв**	**Общо '000 лв**
Отчетна стойност			
Салдо към 01 Януари 2016	**17 045**	**23 651**	**40 696**
Придобити	13 676	658	14 334
Промени в справедливата стойност	3 518	(340)	3 178
Продадени	-	-	-
Крайно салдо отчетна стойност	**34 239**	**23 969**	**58 208**

за 2017 г.	**Земя '000 лв**	**Сгради '000 лв**	**Общо '000 лв**
Отчетна стойност			
Салдо към 01 Януари 2017	**34 239**	**23 969**	**58208**
Придобити	9703	3006	12709
Капитализирани последващи разходи	2703	(2703)	-
Отписана отчетна стойност	(6093)	(434)	(6527)
Промени в справедливата стойност	4 017	1 549	5 566
Крайно салдо отчетна стойност	**44 569**	**25 387**	**69 956**

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. Основните предположения, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти са оценка по метода на вещната стойност, метода на приходната стойност, метода на сравнителните продажби. 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.

Инвестиционни имоти с балансова стойност 68 853 хил. лв. (2016:58 208 хил. лв.) са заложени като обезпечение по банкови кредити и облигационен заем.

Краткосрочни финансови активи

Вид	2017 г. '000 лв.	2016 г. '000 лв.
Краткосрочни финансови активи държани за търгуване	22 685	28 543

В групата на **краткосрочни финансови активи** са представени акции в предприятия, търгувани на регулиран пазар. Класифицирани са като финансови активи държани за търгуване, които се отчитат по справедлива цена в печалбите или загубите и представляват участия в размер от 1% до 9% от капитала на емитентите. Преоценени са по справедлива цена - последна борсова цена към 31.12.2017г. Използвана е информация от БФБ, информация от инвестиционни посредници за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти. Преоценката е призната във всеобхватния доход.

Краткосрочни финансови активи – 6 119 249 броя, със справедлива стойност 16 085 хил. лв. са предоставени като обезпечение по репо сделки на Дружеството.

Върху 332 950 броя акции със справедлива стойност 1 749 хил.лв. е учреден залог във връзка с договор за банков кредит.

Холдинг Център АД е предоставил 1 200 000 броя акции със справедлива стойност 4 440 хил. лева за обезпечение по кредитен овърдрафт предоставен на дъщерното му дружество Недвижими имоти София АДСИЦ.

Дългосрочни финансови активи

Име на предприятие	2017 г. '000 лв.	2016 г. '000 лв.
8.1 Родна Земя Холдинг АД	5 212	5 462
8.1 Химснаб България АД	2 301	2 006
8.1 Общо	**7 513**	**7 468**
8.2 АВС Финанс АД	37	37
8.2 Други	150	150
8.2 Общо	**187**	**187**
Общо	**7 700**	**7 655**

Към 31.12.2017г. групата на дългосрочните финансови активи включва акции, класифицирани при тяхното придобиване като финансови активи на разположение за продажба. Акции с отчетна стойност 7 513 хил. лв.(2016: 7 468 хил. лв.) са на борсово търгувани компании и са преоценени в

друг всеобхватен доход, по последната борсова цена за 2017г. 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.
Акции на стойност 187 хил. лв. (2016: 187 хил лв.) не се търгуват на регулиран пазар и справедливата им стойност не може да бъде надеждно оценена. Поради тази причина акциите са оценени по стойност на придобиване. Учреден е залог върху 3 353 500 броя акции с балансова стойност 7 513 хил. лв. като обезпечение по банков кредит.

1.4. всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет;

На 01.02.2018г. дружеството свиква извънредно общо събрание на което се взима решение за смяна в състава на СД . Освобождава се г-н Александър Пеев и се назначава нов член в Съвета на директорите - г-н Борис Николов. Също така се взима решение за сменя на адреса на дружеството : гр.София, район Възраждане, бул. Христо Ботев 57.

Няма настъпили други важни събития, след годишното счтоводно приключване.

1.5. вероятното бъдещо развитие на предприятието;

И през 2017г. основна задача на корпоративното ръководство на Холдинг Център бе да продължи успешния мениджмънт на дружествата, в които холдингът участва. Усилията на ръководството на Холдинг Център продължават в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента, постигането на финансови резултати.

1.6. действията в областта на научноизследователската и развойната дейност;
Към 31.12.2017г. групата не е осъществявала научноизследователска и развойна дейност.

1.7. информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон;

Няма такива обстоятелства.
1.8. наличието на клонове на предприятието;

„Холдинг Център" АД няма създадена клонова мрежа.

1.9. използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и:
а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;
б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

„Холдинг Център" АД няма отворени хедж позиции, а експозицията на холдинга по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка 1.2. от настоящия доклад - описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено.

2. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

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. Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите от управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа в точка едно от настоящия доклад

АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО.

Приходи от дейността

В хиляди лева	31.12.2017	31.12.2016
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	2 652	3 082
Приходи от лихви	166	305
Печалба от разпореждане с инвестиционни имоти	7 754	5 139
ОБЩО:	10 572	8 526

Като дружество от холдингов тип (финансов холдинг) основния продукт, който предлага Холдинг Център АД е придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества. В този смисъл в отчета за финансовото състояние основно място намират финансовите приходи. Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Информация за сключените големи сделки на Дружеството се съдържа в т. 1 от настоящия доклад.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.

„Холдинг Център“ АД не е сключвало сделки със свързани лица през отчетния период, както и не са сключвани съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА

ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

През 2017г. няма събития и показатели с необичаен за групата характер.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

През 2017г. няма сделки, водени извънбалансово.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.

Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в т. 1.

През 2017г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на банкови кредити и емитираната през 2015г. облигационна емисия.

9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

Вид	2017г. '000 лв.	2016 г. '000 лв.
Банкови заеми	21 524	30 550
Общо	**21 524**	**30 550**

„Холдинг Център" АД е сключило договори за кредити за придобиване и управление на участия в български и чуждестранни дружества, както следва:

Инвестиционен кредит с референция 01100КР-АА-4051
***Дата на сключване** – 29.08.2014г.*
***Размер на кредита** - 2 200 хил. лв. ;*
***Условия на договора** – закупуване на 285 885 бр.безналични акции, представляващи 95,29% от капитала на Орел-Разград АД*
***Срок на погасяване** – 29.08.2019 г.*
***Остатъкът към 31.12.2017** г. - дългосрочна част – 328 хил. лв. – главница, краткосрочна част 488 хил.лева*
***Размер на лихва** – годишната лихва по банковия кредит е формирана като сбор от базов лихвен процент 4% плюс надбавка 2,5%.*
***Обезпечение**: 285 885 бр.безналични акции от капитала на Орел-Разград АД и недвижими имоти собственост на Орел-Разград АД.*

Инвестиционен кредит с референция номер 05000КР-АА-0561 и анекс 1 от 30.01.2017г към него:
***Дата на сключване** – 04.11.2016г.*
***Размер на кредита** - 7 100 хил. лв. ;*
***Усвоен размер** – 7 100 хил.лв.*
***Условия на договора** – закупуване на поземлен имот*

Срок на погасяване – 04.11.2023 г.

Остатъкът към 31.12.2017 г. - дългосрочна част – 5 818 хил. лв. главница и краткосрочна част 1 184 хил лева.

Размер на лихва – лихвен процент, определен като сбор на стойността на тримесечен SOFIBOR и надбавка от 3,8 пункта, но не по- малко от 4,2%

Обезпечение: първа по ред договорна ипотека, върху закупените със средства от кредита недижими имоти (сгради) в община Стара Загора, с. Калояовец

Кредит овърдрафт

Кредит овърдарфт с референция 05000РО-АА-0074

Дата на сключване – 21.12.2017.

Размер на кредита – 5 700 хил лв. ;

Условия на договора – рефинансиране на кредит

Срок на погасяване – 21.12.2018 г.

Остатъкът към 31.12.2017 г. - краткосрочна част 5 676 хил лева.

Размер на лихва – лихвен процент, определен като сбор на стойността на едномесечен SOFIBOR и надбавка от 3,8 пункта, но не по- малко от 4%

Обезпечение: първи по ред особен залог : 53 500 броя акции от капитала на Химснаб България АД, 3 300 000 броя акции от капитала на Родна земя Холдинг АД, 87 950 броя акции от капитала на Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ и 245 000 броя акции от капитала на Супер Боровец пропъртис АДСИЦ.

Получени банкови кредити от "Недвижими имоти София" АДСИЦ:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3530 и Анекс №1 от 26.04.2016 г. към него

Дата на сключване: 23.12.2014 г.

Размер на кредита: 15 270 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 23.12.2024 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – дългосрочна част – 13 025 хил. лв.

Размер на лихвата – 2,5 % + надбавка 1 пункт

Обезпечение – 27 бр. недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 20 725 хил. лв.

2. Банков кредит № 05000КР-АА-0866

Дата на сключване: 25.07.2017 г.

Размер на кредита: 2 740 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижим имот

Срок на погасяване: 25.07.2024 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – дългосрочна част – 2 353 хил. лв.

Размер на лихвата – 1М SOFIBOR + надбавка 3 пункта, но не по-малко от 3,5 %.

Обезпечение – недвижим имот, находящ се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 9 638 хил. лв.

Задължения по облигационен заем

Вид	2017г. '000 лв.	2016 г. '000 лв.
Облигационен заем	35 205	37 160
Общо	**35 205**	**37 160**

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.

На 16 септември 2015 г. „Недвижими имоти София" АД емитира облигации със следните параметри:
ISIN код: BG2100012157
Размер на облигационния заем: 9 000 000 (девет милиона) евро Евро
Валута на облигационния заем: ЕВРО
Брой корпоративни облигации: 10 000 (десет хиляди) броя
Дата на издаване: 16 Септември 2015 г.
Вид на корпоративните облигации: , свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка една
Срочност: 7 (седем) години
Обезпечение: Дружеството е учредило ипотеки върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. София.

Дружеството-майка и дъщерното дружество Недвижими имоти София АДСИЦ имат сключен договори за довереник на облигационерите по емисиите облигации.

Получени краткосрочни кредити от "Недвижими имоти София" АДСИЦ:

Към 31.12.2017 г. Дружеството е получило следните краткосрочни банкови заеми:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3147, Анекс№1 от 27.02.2017 г., Анекс № 2 от 27.04.2017 г ., Анекс № 3 от 30.11.2017 г. към него

Дата на сключване: 31.05.2014 г.

Размер на кредита: 5 400 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 12.11.2018 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – 4 050 хил. лв.

Размер на лихвата – 3 % + надбавка 1,5 пункта

Обезпечение – недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 11 122 хил. лв.

2. Банков кредит № 80600КР-АБ-3435, Анекс №1 от 30.06.2015 г., Анекс №2 от 30.12.2015 г, Анекс №3 от 30.12.2016 г., Анекс №4 от 30.03.2017 г, Анекс №5 от 21.07.2017 г., Анекс №6 от 01.09.2017 г., Анекс №7 от 30.11.2017 г. към него

Дата на сключване: 31.10.2014 г.

Размер на кредита: 4 850 хил. евро (9 486 хил. лв.)

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 12.11.2018 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – 2 541 хил. евро (4 970 хил. лв)

Размер на лихвата – 4 % + надбавка 2 пункта

Обезпечение – залог върху бъдещо вземане за покупко-продажба на недвижим имот в размер на 14 669 хил. лв.

3. Кредит овърдрафт № 80600РО-АА-3334, Анекс № 1/05.03.2015г., Анекс №2 от 23.04.2015 г., Анекс №3 от 29.12.2015 г, Анекс №4 от 30.12.2016 г, Анекс №5 от 30.03.2017 г., Анекс №6 от 27.04.2017 г., Анекс №7 от 30.11.2017 г.,към него

Дата на сключване: 30.12.2014 г.

Размер на кредита: 3 300 хил. лв.

Условия на договора: за оборотни средства

Срок на погасяване: 12.11.2018 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – 2 750 хил. лв.

Размер на лихвата – 3 % + надбавка 1,5 пункта

Обезпечение – 6 бр. недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 18 168 хил. лв., обезпечаващи до различно ниво задължението по кредита.

4. Кредит овърдрафт № 05000РО-АА-0028, Анекс № 1/27.04.2017г., Анекс №2 от 30.11.2017 г., към него

Дата на сключване: 20.05.2016 г.

Размер на кредита: 2 700 хил. лв.

Условия на договора: за оборотни средства

Срок на погасяване: 12.11.2018 г. .

Остатък към 31.12.2017 г. – 2 700 хил. лв.

Размер на лихвата – 1M SOFIBOR + надбавка 3,5 пункта, но не по-малко от 4 %.

Обезпечение – първи по ред особен залог върху 1 200 000 бр. безналични поименни акции, представляващи 2.29% от капитала на Велграф Асет Мениджмънт АД, собсвеност на Холдинг Център АД

5. Кредит овърдрафт № 05000РО-АА-0064

Дата на сключване: 25.07.2017 г.

Размер на кредита: 2 760 хил. лв.

Условия на договора: за оборотни средства

Срок на погасяване: 25.07.2018 г.

Остатък към 31.12.2017 г. – 2 688 хил. лв.

Размер на лихвата – 1M SOFIBOR + надбавка 3 пункта, но не по-малко от 3,5 %.

Обезпечение – недвижим имот, находящ се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2017 г. в размер на 9 638 хил. лв.

10. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

Предоставени заеми:

Вид	2017 г. '000 лв.	2016 г. '000 лв.
Главница	1 928	2 776
Лихва	61	75
Общо	**1 989**	**2 851**

Краткосрочните заеми на Групата са предоставени при годишни лихвени равнища от 4,50% до 7.00%. Срокът на погасяване на заемите към 31.12.2017г. не е по-дълъг от една година. Заемите са без предоставени обезпечения.

11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа през отчетния период.

12. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

Ръководството на „Холдинг Център" АД не е публикувало прогнози за постигане на финансови рузултати за 2017г.

13. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО

ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

През 2017г. година инвестициите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити, плюс емитираната през 2015г. емисия облигации.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2017г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Хил.лв.			
Активи		**Пасиви**	
1. Текущи активи	46 750	1. Текущи пасиви	53 221
2. Нетекущи активи	80 528	2. Дългосрочни кредити	57 267
Общо активи:	127 278	Общо пасиви:	110 488
Нетна стойност на активите (NAV)	**16 790**		

Капиталова структура
Хил.лв.

Собствен капитал	16 790
Банкови и облигационни заеми	56 729
Други нетекущи задължения	538

Към края на 2017г. привлеченият капитал на Групата възлиза на 56 729 хил.лв. и се формира главно от получените кредити и облигационната емисия.

Към 31.12.2017 година съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 3.379.

14. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2018г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление както на Дружеството, така и на икономическата група към която то принадлежи.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Декларацията за корпоративно управление към този консолидиран доклад за дейността.

17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ

ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Няма промени в управителните и надзорните органи на емитента през отчетната финансова година.

18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА.

Възнагражденията получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите:
Александър Пеев – 4780.00 лв.
Иван Ярков – 5400 .00 лв.
Мая Петрова – 4950.00 лв.
Като членове на СД на дъщерното за „Холдинг Център" АД дружество - „Недвижими имоти София" АДСИЦ:
Иван Ярков - 6 000 лв.
Борис Николов - 6 000 лв.
Бегония Трендафилова-Гамизова - 0 лв.
Като изпълнителен директор на дъщерното за „Холдинг Център" АД дружество - Орел АД:
Ростислав Христов - 8 047 лв.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2017 г.

Членовете на СД на „Холдинг Център" АД не притежават акции от Дружеството.

20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Към 31.12.2017г. на Дружеството не са известни договорености в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

21. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.

Към 31.12.2017г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

22. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

Директор за връзки с инвеститорите - Николай Петев Петков.
Адрес за кореспонденция и телефон:
гр. София, бул. "Христо Ботев" 57
тел. +359 884269224
e-mail., petev@abv.bg

23. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Цената на акциите на „Холдинг Център" АД се променя спрямо настроенията и състоянието на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характерезира със сериозна ликвидност.

24. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11.

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Към 31.12.2017г. капиталът на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД е в размер на 159 758 лв, разпределени в 159 758 бр. обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност 1 лв. Всички акции на дружеството са от един клас и всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Няма акции от капитала на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД, които да не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2017г. Дружеството не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получване на одобрение от дружеството или др акционер

Всички акции на дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. За придобиване и притежаване на акции от капитала на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД не е необходимо получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Към 31.12.2017г. основен акционер, притежаващ пряко 27 877 броя акции, представляващи 17,45% от капитала на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД е "QUENTROL LIMITED".

Няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание на дружеството.

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Дружеството няма система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено оттях.

Всеки служител, който е акционер на дружеството гласува по свое усмотрение.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Не съществуват особени ограничения в правата на глас на акционерите на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите най-късно 14 дни преди датата на събранието.

Няма никакви ограничения върху правата на глас, включително ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на

правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Дружеството има едностепенна система на управление.

Съгласно Устава на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД, членовете на СД на дружеството се избират и освобождават от Общото събрание на акционерите на дружеството с обикновено мнозинство на присъстващите и представени акционери, освен в случаите когато законът или устава изисква квалифицирано мнозинство.

За членове на СД на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД могат да бъдат избирани само лица, които отговарят на предвидените в закона и устава условия, както и след като удостоверят това по надлежния ред пред Общото събрание на акционерите, а именно:

- да бъдат дееспособни физически или юридически лица;
- да не са били членове на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните 2 години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;

Изменения и допълнение в Устава на дружеството се приемат с решение на общото събрание на акционерите с мнозинство 2/3 от представения капитал.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Органите на управление са Общо събрание и Съвет на директорите /СД/.

СД на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД управлява текущата дейност на дружеството и го представлява пред юридическите и физически лица в страната и чужбина. СД решава всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на Общото събрание, при спазване решенията на Общото събрание, разпоредбите на Устава и действащото законодателство.

Решенията се приемат с обикновено мнозинство, освен ако с устава или от закона не се определя друго мнозинство. За дейността си СД се отчита пред Общото събрание.

Съветът на директорите на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД управлява дружеството съобразно закона и устава на дружеството и приема решения по въпросите от своята компетентност:

Само с единодушие Съветът на директорите може да приема решение за сключването на сделки, в резултат, на които:

-дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да било форма дълготрайни активи на обща стойност над:

а) 1/3 от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството;

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица;

- възникват задължения на дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по буква "а", а когато задълженията възникват към заинтересувани лица или в полза на заинтересувани лица- над стойноста по буква "б"

- вземанията на дружесгвото към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойноста по буква "а", а когато длъжници на дружеството са заинтересувани лица- над 10 на сто от стойноста по буква б".

Сделките на дружеството с участието на заинтересувани лица, извън посочените по-горе подлежат на предварително одобрение от СД. Режимът на посочените сделки се подчинява на съответните разпоредби отЗППЦК.

СД изготвя доклад за дейността си - отчет за управлението и го предоставя за одобрение от редовното Общо събрание, което се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

СД предоставя пред Общото събрание годишния финансов отчет и доклада на регистрираните одитори, както и предложението за разпределение на печалбата, които се одобряват от редовното общо събрание на акционерите.

СД не може да приема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството. Тези решения са от правомощията на Общото събрание на акционерите.

Оперативното управление се осъществява от Изпълнителен директор, който управлява и представлява дружеството, привежда в изпълнение решенията на ОС и на СД, решава всички въпроси, които според закона и устава не са от изключителната компетентност на ОС и на СД.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не съществуват споразумения между ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД и членовете на СД и служители на дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

25. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Национален кодекс за корпоративно управление

„Холдинг Център" АД като емитент, регистриран на Българска фондова борса - София, извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление.

За целта изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с „Холдинг Център" АД относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството; подпомагане на стратегическото управление на дружеството, ефикасния контрол върху дейностга на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.

Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление

„Холдинг Център" АД спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление.

Главната насока при изпълнение на ангажиментите на кодекса е привеждане на всички вътрешни актове на дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва традиционно позицията си на стабилна институция. През 2016 година продължи прилагането на различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на дружеството.

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, „Холдинг Център" АД е оповестил в медиите регулираната информация чрез сайта за икономически новини „инфосток" на адрес - infostock.bg.

В съответствие със законовите изисквания холдингът има своя интернет страница, където публикува всички новини, отчети и настъпили промени в структурата му.

Продължава практиката за изпращане на своевременни отговори на писма и запитвания на акционери и съхраняването им в регистър, надлежно воден от директора за връзка с инвеститорите. Въведена е практиката независимо от характера на зададения въпрос, отговорът да съдържа подробно разяснение на правата на акционерите на холдинга. Всеки акционер, който по различен повод се обръща към холдинга, се уведомява подробно за неговите права и получава информация по различни въпроси относно дейността и текущото състояние на дружеството, включително и за движението на цената на акциите на„Холдинг Център" АД на фондовта борсата.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположеше на акционерите в офиса и на интернет страницата на дружеството.

„Холдинг Център" АД участва активно в различни форми на взаимно сътрудничество с държавни институции и неправителствени организации, имащи отношение към корпоративното управление в страната.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от „Холдинг Център"АД е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица. Друга форма на контрол относно процеса на разкриване на информация се осъществява от членовете на Съвета на директорите спрямо директора за връзки с инвеститорите.

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на директорите на „Холдинг Център" АД през 2017 година е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

27.04.2018 г.

Изпълнителен Директор.....

Иван Ярков

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на

ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД

Доклад относно одита на консолидирания финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД и неговите дъщерни дружества („Групата"), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2017 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет". Ние сме независими от Групата в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Оценяване на справедливата стойност на финансови активи /ФА/ на разположения за продажба и ФА държани за търгуване (7 513 хил. лв.- ФА на разположение за продажба; 22 685 хил. лв. – ФА държани за търгуване; общо: 30 198 хил. лв.)

Приложение 8.1. „Дългосрочни финансови активи" и Приложение 9. „Краткосрочни финансови активи" към консолидирания финансов отчет.

Ключов одиторски въпрос	*Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит*
Към 31 декември 2017 г. Групата на Холдинг център притежава финансови инструменти от капитала на други дружества. Оценката на ФА на разположение за продажба и ФА държани за търгуване на Групата е ключов въпрос за нашия одит тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и в същото време тези финансовите инструменти представляват – 24% от общата сума на активите на Групата. Оценката на финансовите инструменти е зависима от направените предположения. Политиката на дружеството е за финансовите инструменти, за които има активен пазар да се използват котировките на активния пазар. 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.	По време на нашия одит одиторските процедури включват, без да се ограничават до: тестване на вътрешната контролна среда, свързана с процеса на приблизителното оценяване за установяване коректността на входящите данни, използвани при определянето на справедливата стойност на ФА към края на финансовата година. Ние направихме преизчисления за придобитите, продадените и наличните акции и дялове по емитенти. Сравнихме данните с информация предоставена от инвестиционните посредници, управляващи портфейла от финансови инструменти на Групата, със справка от Централен депозитар и общодостъпна информация за търговия с финансови инструменти. Също така се фокусирахме върху направените оповестявания по отношение на оценката на справедливата стойност на финансовите активи /приложения 8 и 9 към консолидирания финансов отчет/.

Оценка на инвестиционните имоти по справедлива стойност (69 956 хил. лв.- инвестиционни имоти)

Приложение 6 „Инвестиционни имоти" към консолидирания финансов отчет.

Ключов одиторски въпрос	*Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит*
Оценката на инвестиционните имоти на Групата е ключов въпрос за нашия одит, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и в същото време инвестиционните имоти представляват 55 % от общата сума на активите на Групата. Политиката на Групата изисква инвестиционните имоти да се отчитат по справедлива стойност и да се оценяват в края на всяка година. Оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти е възложена на независими лицензирани оценители. Отчитайки всички факти по състоянието на оценяваните имоти,	В хода на нашия одит ние прегледахме документите за придобиване на недвижимите имоти, техните характеристики, местоположението им. Анализирахме данните за отдаването под наем на недвижимите имоти и реализираните приходи. Взехме под внимание обективността, независимостта и експертизата на външни оценители. Оценихме верността на входящите данни, свързани с базовата информация за анализа и предположенията на екипа на оценителите

тяхното местоположение, и оценките на лицензираните оценители ръководството е направило преценка за пазарна стойност на инвестиционните имоти към дата на консолидирания финансов отчет. Информацията е представена в приложение 6 към консолидирания финансов отчет	относно оценката на инвестиционни имоти. Също така се фокусирахме върху направените оповестявания по отношение на справедливата стойност на инвестиционните имоти в приложение 6 към консолидирания финансов отчет.

Друга информация, различна от консолидирания финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността и декларация за корпоративно управление към консолидирания доклад за дейността, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.
В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.
Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидирани финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови нейната дейност, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания,

независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита,

включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него" по отношение на консолидирания доклад за дейността и декларацията за корпоративно управление към консолидирания доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансови отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
в) В декларацията за корпоративно управление към консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансови отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление към консолидирания доклад за дейността) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Златка Тодорова Капинкова е назначена за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на Холдинг център АД от общото събрание на акционерите, проведено на 3 юли 2017 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на Групата представлява трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Холдинг център АД, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.

Златка Капинкова
Регистриран одитор

гр. София
ул. Иван Багрянов № 19, вх. А, ап.1

0756 Златка Капинкова
Регистриран одитор

28 април 2018 г.