

## Годишен индивидуален доклад за дейността на „Студентска Център” АД през 2023 година

Докладът за дейността на „Студентска Център“ АД за 2023 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал.4, 7 и 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 19.11.2021 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2).

Съветът на директорите на Дружеството оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във индивидуалния финансов отчет към 31 декември 2023 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

### 1. Обща информация за Дружеството

„Студентска Център“ АД е дружество емитент на облигации, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписвания с ЕИК 200618212. Седалището и адресът му на управление е гр. Бургас, ул. „Рилска” №9

Основната дейност на дружество включва: Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; Строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; Покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; Предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; Външно и вътрешна търговска дейност, както и всички други дейности незабранени от закона

„Студентска Център“ АД няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

### 2. Капитал

Към 31 декември 2023 г. Капиталът на дружеството е в размер на 8 350 785 лева, разпределен в 8 350 785 броя поименни акции с право на глас и с номинал 1 лев.

#### Структура на основния капитал

Акционери	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хил. лв.)
РС БИЛД ООД	85.03 %		7101
КОНКОРД ФОНД-7 СУАТ	14.97 %		1 250
ИЙСТ ЮРЪП			

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Изпълнителен Директор на Дружеството е Кристиян Стойнов.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

През периода не е извършено увеличение в размера на капитала на Дружеството.

Не са налице съществени договори на Дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

### **3. Органи на управление**

„Студентска Център“ АД е с едностепенна система на управление.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

То се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

- Кристиян Стойнов – Изпълнителен директор и член на СД
- Андон Диков – член на СД
- Цветелин Дараков – член на СД

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Кристиян Стойнов.

Към 31 декември 2023 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции и облигации, емитирани от Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива.

През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции и/или облигации, емитирани от Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Към 31 декември 2023 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството участват в следните други дружества:

*Кристиян Стойнов:*

- „РС Сити Спорт” ООД – ЕИК 205321784, управител;

*Цветелин Дараков:*

- „РС Билд” ЕООД – ЕИК 102927007-управител;
- „РС Секюрити” ЕООД – ЕИК 201978836 –управител;

През 2023 г. на членовете на Съвета на директорите не са начислявани възнаграждения.

През 2023 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на „Студентска Център“ АД или съществено се

отклоняват от пазарните условия.

Декларацията за корпоративно управление на Дружеството е представена в отделен документ.

#### **4. Резултати от дейността и важни събития**

Финансовият резултат от дейността на „Студентска Център“ АД за 2023 г. е 1422 хил.лв. печалба, а за 2022 г. е загуба в размер на 170 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2023 г. е 28 627 хил. лв. (2022 г.:8 826 хил. лв.), от които текущи – 2 438 хил. лв. (2022 г.:162 хил. лв.). Увеличението се дължи на промяна на вземанията и придобиване на финансови активи. Нетекущите активи на Дружеството към 31 декември 2023 г. възлизат на 26 189 хил. лв., спрямо 8 664 хил. лв. за 2022 г. Увеличението се дължи на преценка на поземлени имоти и увеличение на вземанията . Текущите пасиви към същата дата са в размер на 339 хил. лв. (2022 г.: 259 хил. лв.). Нетекущите пасиви на Дружеството към 31 декември 2023 г. възлизат на 19 889 хил.лв. (2022г.:1 590 хил. лв.).Увеличението се дължи на сключен облигационен заем.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2023 г. е на стойност 8 399 хил. лв. (2022 г.: 6 977 хил. лв.). Изменението се дължи на отчетената текуща печалба.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството счита, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

През 2023 г. Дружеството сключва облигационен заем при следните условия: безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени;Обща номинална стойност на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) евро;Обща емисионна стойност на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) евро;Брой облигации: 10 000 (десет хиляди);

Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Срок на облигационния заем: 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период;

В края на септември БФБ регистрира облигацията за търговия на Сегмент за облигации.

#### **5. Рискове**

При осъществяване на дейността си „Студентска Център“ АД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

##### **5.1 Управление на риска**

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на Дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите. Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове.

Рисковете, оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на „Студентска Център“ АД са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

### **5.2 Систематични или "Общи" рискове**

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

**5.3 Политическият риск** отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

**5.4 Макроикономическият риск** се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на Дружеството, тъй като не е използвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за оборотно финансиране са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на „Студентска Център“ АД.

### **5.5 Несистематични рискове**

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които „Студентска Център“ АД има пряк контрол. В зависимост от пораждащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

**5.6 Секторният риск** се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

**5.7 Бизнес рискът** отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за „Студентска Център“ АД е в следните направления: диверсификация на инвестиционния портфейл; предпазливост при вземане на решения за инвестиции;

**5.8 Финансовият риск** показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случай, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.

**5.9 Ликвидните рискове** са свързани с възможността дружеството да не погаси в договорения размер или срок свои финансови задължения. Този риск е минимизиран поради наличието на добре развита политика по управление на паричните потоци и поддържане на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията.

## 6. Научноизследователска и развойна дейност

Поради специфичния предмет на дейност „Студентска Център“ АД не се занимава с научни изследвания и разработки.

## 7. Сключени съществени сделки

По-значимите събития и сделки следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важни събития през 2023 г.

## 8. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица през изминалия отчетен период

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал, и собственици. Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Политиката на дружеството е Продажбите и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени, които не се отклоняват съществено от характерните справедливи стойности на дадените сделки. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции, с изключение на оповестените по-долу. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2023 г. (2021 г.: нула). Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

### Заеми от/на свързани лица

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Неуреден разчет	
			Вземане	Задължение
Ултимат Мениджмънт ЕАД	заем		7 751	
РС Билд ЕООД	заем	-	7 798	-
			<b>15 549</b>	<b>-</b>

## 9. Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството на „Студентска Център“ АД очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на дружеството.

Настоящото ръководство има стратегически планове за развитието на „Студентска Център“ АД чрез осъществяване на основния предмет на дейност на дружеството, а именно: структуриране на инвестиционен портфейл чрез придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия от публични и непублични дружества и покупка на финансови инструменти. Стремехът на Ръководството е инвестициите да са в дружества, които развиват активна дейност в атрактивни сектори на икономиката и имат потенциал за развитие чрез нарастване на пазарния дял. Формирането на портфейл от дялови участия предоставя възможност на „Студентска Център“ АД самостоятелно да покрива задълженията си по облигационния заем, без необходимост от външно финансиране.

Преценката на ръководството относно конкретното инвестиционно намерение е съобразена с пазарните условия и възможните инвестиционни алтернативи.

В допълнение „Студентска Център“ АД планира реализиране на инвестиционни проекти по отношение на собствените си недвижимите имоти. Рентабилността на проектите се планира да осигури допълнителна ликвидност в дружеството.

## **10. Разкриване на регулирана информация**

През 2023 г. Дружеството разкрива регулирана информация пред Infostock, X3 и e-Register. Студентска Център АД публикува вътрешна информация по чл.7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответното тримесечие. Тази информация може да бъде намерена на интернет-страницата на Дружеството.  
<https://www.studentskacenter.com>

## **11. Допълнителна информация по приложение 2 към чл. 10, ал. 1, от НАРЕДБА 2 от 19.11.2021 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация**

**11.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

Дружеството притежава следните основни групи активи: земи, сгради и оборудване.

Балансовата стойност на притежаваните активи към 31 декември 2023 г. е както следва:

- Земи –10 060 хил. лв.
- Оборудване- 3 хил.лв.
- Сгради и конструкции– 300 хил. лв.

Повече информация е представена в пояснения 4 към годишния финансов отчет.

През отчетния период, Дружеството е реализирало приходи общо в размер на 2 456 хил. лв. представени по позиции както следва:

- Приходи от услуги/наеми/ 105 хил. лв.;
- Приходи от префакт.на консумативи- 17 хил.лв
- Приходи от компенсации електроенергия- 2 хил.лв.
- Нетна печалба от последващи оценки на активи 1 709 хил. лв.;
- Положителни разлики от посупка на вземания-26 хил-лв.
- Положителни разлики от преценка на финансови активи- 20 хил.лв.
- Приходи от лихви 577 хил. лв.;

**11.2. 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 относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

През отчетния период основните източници на финансиране на дейността на Дружеството са заем от Дружеството-майка, облигационен заем и постъпленията от клиенти.

През 2023 г. няма сключени договори, които да реализират над 10% от разходите на Дружеството.

**11.3. Информация за сключени сделки от съществено значение за дейността на емитента.**

Дружеството сключва договор за облигационен заем в размер на 10 000 хил. евро.

**11.4. 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 емитентът или негово 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.**

През отчетния период „Студентска Център“ АД няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сделките със свързани лица са подробно оповестени в приложение 14 от финансовия отчет.

**11.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента 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 2023 г. не са настъпили събития с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността на „Студентска Център“ АД.

**11.6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

През 2023 г. „Студентска Център“ АД няма сделки, водени извънбалансово.

**11.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

Дружеството няма дялови участия и инвестиции в дъщерни предприятия, както и няма дългосрочни финансови активи:

**11.8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Към края на 2023 г. Дружеството е страна по облигационен заем със срок на емисията 2031 г. с плаващ лихвен процент.

**11.9 Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размера на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поетото задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба , както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.**

Дружеството е предоставило заеми в общ размер на 15 061 хил.лв. при лихвени равнища от 5,5 и падежиращи в периода до края на 2026 г.

Предоставените обезпечения са в общ размер на 9 545 хил.лв.

**11.10 Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

Към 31 декември 2023 г. Дружеството е сключило облигационен заем.

Средствата са използвани за погасяване на задължения, покупка на вземания и дялови участия.



**11.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Дружеството не е публикувало прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

**11.12 Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

Политиката относно управлението на финансовите ресурси на Дружеството засяга способността му да изпълнява задълженията си навременно, да има добра събираемост на вземанията, да генерира приходи и да финансира своите ключови проекти.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Прилаганата от Дружеството политика се основава на някои основни принципи, а именно: стриктно спазване на действащото законодателство, обезпечаване на Ръководството с финансово-счетоводна информация за вземане на обосновани решения, ефективно инвестиране на наличните ресурси, управление на капитала и активите на Дружеството и други.

**11.13 Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Инвестиционните цели на „Студентска Център“ АД са обусловени от характера на Дружеството и неговият Устав.

Ръководството на Дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на „Студентска Център“ АД, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на дружеството.

Дружеството се финансира чрез собствен и привлечен капитал, постъпления от оперативна дейност. При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитирането на акции, Дружеството може да увеличава парични потоци чрез емитирането на облигации и/или договарянето на банкови заеми.

Изборът на допълнително финансиране за Дружеството ще зависи от конюнктурата на капиталовия пазар.

**11.14 Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.**

През 2023 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на „Студентска Център“ АД.

**11.15 Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

„Студентска Център“ АД прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешно фирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

**11.16 Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

През отчетната финансова година няма промени в управителните и надзорните органи.

**11.17 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 емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

*а) получени суми и непарични възнаграждения през 2023 г. са както следва:*

През отчетния период не са изплащани възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите и на изп.директор.

Дружеството няма политика да разпределя непарични възнаграждения и такива не са били предоставяни.

*б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент*

Дружеството няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

*в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.*

Дружеството няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

**11.18.информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31 декември 2023 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции и облигации, емитирани от Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива.

**11.19.Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

На Дружеството не са известни такива договорености.

**11.20.Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

„Студентска Център“ АД няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**11.21.Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Дружеството не е публично и няма директор за връзка с инвеститорите.

**Важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период**

След края на отчетния период не са настъпили други важни събития за дружеството-майка и неговите дъщерни дружества, които да не са оповестени.

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:** \_\_\_\_\_

**/Кристиян Стойнов/**

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До  
Акционерите на  
СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД  
Гр. Бургас

### Доклад относно одита на финансовия отчет

#### Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД („Дружеството“), съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход, отчет за промените в капитала и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му 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 финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) 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 финансовия 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 финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

<b>Оценка на дългосрочните вземания</b>	
<i>Пояснение 7 от финансовия отчет</i>	
<b>Ключов одиторски въпрос</b>	<b>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</b>
<p>Дългосрочните вземания към 31.12.2023 г. са в размер на 15 826 хил.лв и представляват 55% от активите на Дружеството.</p> <p>След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка.</p> <p>Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други.</p> <p>При оценяването им, ръководството на дружеството прави редица значими предположения и допускания, които може да се базират на несигурни бъдещи събития.</p> <p>Ръководството извършва детайлни анализи на дейността на контрагентите си и достигнатите от тях финансови резултати, за да определи дали съществуват индикации за обезценка.</p> <p>Поради значимостта на вземанията, както и поради факта, че преценката на ръководството се базира на значими предположения, допускания и бъдещи събития, ние определихме този въпрос като ключов одиторски въпрос за одита.</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури, наред с други, включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Оценка на контрола относно изходната информация, използвана за извършване на анализите от страна на Ръководството;</li><li>• Анализ на използваните от ръководството предположения и допускания относно тяхната релевантност, относимост и адекватност;</li><li>• Преглед на финансовите отчети, друга налична, релевантна финансова информация</li><li>• Подробен преглед и анализ на финансовото състояние на най-значимите компоненти от вземанията;</li><li>• Дискусии с Ръководството на Дружеството относно податливостта на компонента към съществени неправилни отчитания на финансова информация за установяване, включително и наличието на значителни рискове за това;</li><li>• Преглед на одиторските доклади върху годишните финансови отчети на контрагентите за преценка дали и до колко наличието на модификации има влияние върху финансов отчет на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД.</li></ul>

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него.

Нашето мнение относно индивидуалния 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 индивидуалния 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 финансовия 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 финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този 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 финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството 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 Дружеството или да преустанови дейността му, 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 Дружеството.

## Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият 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 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 във финансовия 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 Дружеството;
- 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 Дружеството 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 във финансовия 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 Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;

— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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 предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените 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 финансовия 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 финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, 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 становище 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, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 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 доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът 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 за финансовата година, за която е изготвен финансовият 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.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражданията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

*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 предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) 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.

***Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение т.16 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на

формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в” от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

***Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)” на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2023 година, приложен в електронния файл 9845005F6110C1F5B559-20231231-BG-SEP.xhtml, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл 9845005F6110C1F5B559-20231231-BG-SEP.xhtml и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2023 година, съдържащ се в приложения електронен файл, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

**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.

- Таня Димитрова Станева № 810 е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 15.12.2023.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. на Дружеството представлява първа година на 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 Дружеството, 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 Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

---

Таня Станева, д.е.с.

регистриран одитор

28.03.2024

Бургас

**ДО**  
**Акционерите на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД**

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

*по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от  
Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

*Долуподписаната:*

Таня Станева, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. №0810 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), **декларирам, че**

Бях ангажирана да извърша задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД за 2023 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 28.03.2024г.

*С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно индивидуалния финансов отчет на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД за 2023 година, издаден на 28.03.2024 година:*

1. *Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:* По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр. 1 от одиторския доклад*);
2. *Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД със свързани лица.* Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в раздел Бележки към финансовите отчети точка 16 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица, като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр. 6 от одиторския доклад*).
3. *Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.* Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалния финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., не са ни станали известни факти,

обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 6 от одиторския доклад).

*Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на индивидуалния финансов отчет на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2023 г., с дата 28.03.2024г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 28.03.2024г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.*

---

Таня Станева, д.е.с.

регистриран одитор

28.03.2024

Бургас

**СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД**  
**Годишен финансов отчет**  
**31 декември 2023 година**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

Пояснения	31.12.2023	31.12.2022 г.
	г.	г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Нетекущи активи</b>	<b>Активи</b>	
Машини и оборудване	4 3	1
Допълващо застрояване и инфраструктура	4 300	300
Инвестиционни имоти	5 10 060	8 351
Дългосрочни търговски и други вземания	7 15 826	12
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>26 189</b>	<b>8 664</b>
<b>Текущи активи</b>		
Краткосрочни търговски и други вземания	7 950	130
Финансови активи	8 1 425	-
Парични средства	6 63	32
<b>Общо текущи активи</b>	<b>2 438</b>	<b>162</b>
<b>Общо активи</b>	<b>28 627</b>	<b>8 826</b>
<b>Собствен капитал</b>		
Акционерен капитал	9 8 351	8 351
Други резерви	-	-
Натрупани печалби/загуби	48	(1 374)
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>8 399</b>	<b>6 977</b>
<b>Пасиви</b>		
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Задължения по облигационен заем	19 558	0
Задължения по получени заеми	10 0	1 247
търговски и други задължения	10 331	343
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>19 889</b>	<b>1 590</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Задължения по облигационни заеми	10 154	-
Краткосрочни търговски и други задължения	10 185	259
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>339</b>	<b>259</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>20 228</b>	<b>1 849</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>28 627</b>	<b>8 826</b>

Любомира Баева  
Съставител

Кристиян Стойнов  
Ръководител

Дата: 19.03.2024 г.

Съгласно доклад на независимия одитор: Тания Станева  
Регистриран одитор, отговорен за одита

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ  
ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

	Пояснения	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи от услуги	11	105	97
Разходи за материали		(1)	(1)
Разходи за външни услуги	12	(121)	(53)
Разходи за персонала	13	(59)	(52)
Разходи за амортизации	4	(1)	(1)
<b>Брутна Печалба/(Загуба)</b>		<b>(77)</b>	<b>(10)</b>
<hr/>			
Други приходи	11	19	19
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти (нетно)	5	1 709	-
Други разходи		(120)	(99)
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>		<b>1 608</b>	<b>(80)</b>
<hr/>			
Финансови приходи	14	623	-
Финансови разходи	14	(732)	(80)
<b>Финансови приходи/(разходи), нетно</b>		<b>(109)</b>	<b>(80)</b>
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>		<b>1 422</b>	<b>(170)</b>
<hr/>			
<b>Печалба/(Загуба) за периода от продължаващи дейности</b>	15	<b>1 422</b>	<b>(170)</b>
Разход за данък върху печалбата	15	-	-
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>		<b>1 422</b>	<b>(170)</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<hr/>			
<b>Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода</b>		<b>1 422</b>	<b>(170)</b>
<hr/>			
<b>Печалба/(Загуба) на акция в лева</b>		<b>0,17</b>	<b>(0,02)</b>

Любомира Баева  
Съставител

Кристиян Стойнов  
Ръководител

Дата: 19.03.2024 г.

Съгласно доклад на независимия одитор: Таня Станева  
Регистриран одитор, отговорен за одита

## ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

хил. лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Печалба (Загуба)	Общо
Салдо на 01 януари 2022 година	8 351		(1 204)	7 147
Изкупени собствени акции/продажба/				
Текущ финансов резултат	-	-	(170)	(170)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	-	-	(170)	(170)
Други изменения	-	-	-	-
Салдо на 31.12. 2022 година	8 351	-	(1 374)	6 977

хил. лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Печалба (Загуба)	Общо
Салдо на 01 януари 2023 година	8 351	-	(1 374)	6 977
Текущ финансов резултат	-	-	1 422	1 422
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	-	-	1 422	1 422
Други изменения	-	-	-	-
Салдо на 31.12.2023 г. година	8 351	-	48	8 399

Любомира Баева  
Съставител

Кристиян Стойнов  
Ръководител

Дата: 19.03.2024 г.

Съгласно доклад на независимия одитор: Таня Станева  
Регистриран одитор, отговорен за одита



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Парични потоци от основната дейност</b>		
Постъпления клиенти и други дебитори	3 087	119
Плащания към доставчици и други кредитори	(5 363)	(42)
Плащания, свързани трудови възнаграждения	(57)	(43)
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	(208)	(279)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>(2 541)</b>	<b>(245)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	(2)	-
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>
<b>Парични потоци от финансовата дейност</b>		
Получени заеми	19 744	1 279
Платени заеми	(17 170)	(1 061)
<b>Нетни парични потоци от финансовата дейност</b>	<b>2 574</b>	<b>218</b>
<b>Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през периода</b>	<b>31</b>	<b>(27)</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>32</b>	<b>59</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>63</b>	<b>32</b>

Любомира Баева  
Съставител

Кристиян Стойнов  
Ръководител

Дата: 19.03.2024 г.

Съгласно доклад на независимия одитор: Таня Станева  
Регистриран одитор, отговорен за одита

## **“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД**

### **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31.12.2023 г.

#### **1. Корпоративна информация**

„Студентска Център“ АД е дружество емитент на облигации, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписвания с ЕИК 200618212 и вписано като емитент в регистъра по чл.30 ал.1 т.3 от ЗКФН, воден от КФН.

Седалището и адресът му на управление е гр. Бургас, ул. „Рилска” №9

Капиталът на дружеството е в размер на 8 350 785 лева, разпределен в 8 350 785 броя поименни акции с право на глас и с номинал 1 лев.

#### **Структура на основния капитал**

<b>Акционери</b>	<b>Участие</b>	<b>Брой акции</b>	<b>Номинална стойност (хил. лв.)</b>
РС БИЛД ООД	85.03 %		7101
КОНКОРД ФОНД-7 СУАТ ИЙСТ ЮРЪП	14.97 %		1 250

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Изпълнителен Директор на Дружеството е Кристиян Стойнов.

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с отдаване под наем на собствени имоти.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с отдаване под наем на собствени имоти.

#### **2. База за изготвяне**

##### **2.1 Приложима обща рамка за финансови отчети**

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за счетоводството, Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за приложение от Комисията на Европейския съюз са задължителни за финансовите институции и компании, регистрирани на фондовата борса, както и за други предприятия, които осъществяват дейността си, съгласно изискванията на специални закони, посочени в Закона за счетоводството.

**31.12.2023 г.**

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Съветът по МСС произвежда ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на Дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират в тях. Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква прилагането на конкретни приблизителни счетоводни оценки. От ръководството на Дружеството се изисква да направи собствени преценки и допускания при прилагането на счетоводните политики. Позициите във финансовите отчети, чието представяне изисква по-висока степен на субективна преценка, както и тези позиции, за които приблизителните оценки имат значителен ефект върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени.

## **2.2 База за изготвяне на годишния финансов отчет**

### **2.2.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2023 г.**

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

**МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС;**

**Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17**

**и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;**

**Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;**

Дружеството оповестява съществената информация свързана със счетоводната политика, вместо основните счетоводни политики. Измененията поясняват, че информацията за счетоводната политика е съществена, ако потребителите на финансовите отчети на предприятието се нуждаят от нея, за да разберат друга съществена информация във финансовите отчети и ако предприятието разкрива несъществена информация за счетоводната политика, тази информация не трябва да преобладава над съществената информация за счетоводната политика.

**31.12.2023 г.**

**Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки:** Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;

Измененията въвеждат определението за счетоводни приблизителни оценки и включват други изменения към МСС 8, които помагат на дружествата да разграничават промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводните политики. Измененията ще помогнат на дружествата да подобрят качеството на оповестяванията на счетоводната политика, така че информацията да бъде по-полезна за инвеститорите и другите основни потребители на финансовите отчети.

**Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода:** Отсрочени данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;

**Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода:** Международна данъчна реформа - примерни правила от втори стълб, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Всички промени в приетите стандарти, изброени по-горе, нямат ефект върху сумите, признати в предходни периоди, нито се очаква те да имат значително въздействие върху текущия или бъдещите периоди.

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

**Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети:** Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., все още неприети от ЕС;

**Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети:** Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., все още неприети от ЕС

**Изменения в МСФО 16 Лизинг:** Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;

**Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти:** Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;

**Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове:** Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС.

**31.12.2023 г.**

Няма други стандарти, които все още не са приети, и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и върху транзакциите в обозримо бъдеще.

### ***Концептуална рамка за финансово отчитане***

Борда по МСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2019 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2021 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансовото отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите.

Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

### **2.3 Счетоводни принципи**

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите се осъществява при спазване на принципа на историческата цена. Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

Финансовият отчет е изготвен в съответствие на база принципа на действащо предприятие, Дружеството има нетна печалба след данъци от 1422 хил. лв. за годината, приключваща на 31 декември 2023 и към тази дата текущите активи надвишават текущите задължения с 2099 хил. лв. Ръководството е уверено, че ще продължи дейността на дружеството като действащо предприятия, чрез повишаване на ефективността му и осигуряване на финансиране, в случай на необходимост.

### **2.4 Сравнителни данни**

Съгласно счетоводното законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година.

При необходимост някои от перата в отчета за финансовото състояние, отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2022 година, които са сравнителни данни, в

**31.12.2023 г.**

настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост.

## **2.5 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи.

Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

## **2.6 Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети**

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев.

Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Всички данни за двата съпоставими периода са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

## **2.7 Чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левовата равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база по официалния курс на БНБ за последния работен ден на месеца. Ежедневно се преоценяват клиентските активи в чужда валута.

**31.12.2023 г.**

### **3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет**

#### **3.1 Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията (нетекущи материални активи) са представени по себестойност (цена на придобиване) и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните загуби от обезценка.

##### ***Първоначално придобиване***

При първоначално придобиване имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на нетекущ актив, се признават като текущ разход в момента на придобиването им.

##### ***Последващо оценяване***

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на притежаваните активи съгласно МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* е модела на отчитане по себестойност, намалена с натрупаните амортизации и евентуалните загуби от обезценка.

##### ***Методи на амортизация***

Дружеството използва линеен метод на амортизация за всички амортизируеми активи. Амортизирането на активите започва от месеца на придобиването им. Земята и активите в процес на изграждане не се амортизират.

Полезният живот по групи активи е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Определеният полезен живот по групи активи е както следва:

- транспортни средства – 4 години
  - компютри и компютърна техника – 2 години
  - стопански инвентар и офис обзавеждане – 7 години

Определените срокове на полезен живот на имотите, машините и съоръженията се преглеждат в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използване на активите, същият се коригира перспективно.

##### ***Последващи разходи***

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на

**31.12.2023 г.**

преустройство и реконструкция, се капитализират към преносната стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от преносната стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

### **3.2 Нематериални активи**

Нематериалните активи са представени във индивидуалния финансов отчет по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и евентуалните загубите от обезценка.

Дружеството прилага линеен метод на амортизация за нематериалните си активи.

Определеният полезен живот по групи активи е както следва:

- лицензи – 4 години
- права върху софтуер – 2 години

### **3.3 Обезценка на имоти, машини, съоръжения и нематериални активи**

В края на всяка година се извършва преглед на преносната стойност на активите, за да се определи дали има признаци за обезценка. Ако такива съществуват, дружеството изчислява възстановимата стойност на актива, за да определи размера на загубата от обезценка. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на определен актив, дружеството изчислява възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който активът принадлежи. Ако така изчислената възстановима стойност на актива (генериращия парични постъпления обект) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до възстановимата стойност на актива (генериращия парични постъпления обект). Загубата от обезценка се признава на разход в годината на възникването ѝ.

В случай, че загубата от обезценка впоследствие се възстанови, преносната стойност на актива (генериращия парични постъпления обект) се увеличава до преизчислената възстановима

стойност, така че увеличената преносна стойност да не надвишава стойността, която би била определена, ако не е била призната загуба от обезценка в предходни години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава на приход в годината на установяването ѝ, освен ако съответния актив е отчетен по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се отнася към увеличение на преоценъчния резерв.

### **3.4 Инвестиционни имоти**

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 с отчитат земи и /или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете. Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот също се отчита като инвестиционен имот.



**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**31.12.2023 г.**

Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани му да се получат в предприятието и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот се правят, само когато има промяна в използването, доказана чрез:

- започване на ползване от страна на собственика - за прехвърляне от инвестиционен имот в ползван от собственика имот;
- започване на разработване с цел продажба - за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси;
- край на ползването от собственика - за прехвърляне от ползван от собственика имот в инвестиционен имот;
- започване на оперативен лизинг към друга страна - за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот;

Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка по справедлива стойност на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември за всяка година и в предвидените от закона случаи, като промените се признават в печалбата или загубата.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот, (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота), се признава в печалбата или загубата за периода. Когато даден инвестиционен имот, който преди е бил класифициран като имоти, машини, съоръжения и оборудване, е продаден, всички свързани суми, признати в преоценъчен резерв се прехвърлят в натрупани печалби и загуби от предходни периоди.

Приходите от наем на инвестиционни имоти се признават като приходи от услуги на линейна база за срока на лизинга. Предоставените стимули за лизинг се признават като неразделна част от общия приход от наем за периода на лизинга.

### **3.5.Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерно дружество е дружество, което се контролира от дружеството-майка. Контролът се проявява, когато дружеството-майка упражнява права върху променлива възвращаемост от своето участие в дъщерното дружество и има способност да оказва влияние върху тази възвращаемост посредством властта си. В индивидуалните финансови отчети тези инвестиции се оценяват по цена на придобиване, намалена с разходите за обезценка, ако това се налага. , а инвестициите във всяко друго дъщерно предприятие се оценяват по справедлива стойност в печалбата или загубата съгласно МСФО 9.

### **3.6.Финансови инструменти**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

**31.12.2023 г.**

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

За целите на последващото оценяване, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: предоставени кредити и вземания и финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и сročността, с която е сключен съответния договор.

### **3.6.1. Предоставени кредити и вземания**

Предоставените кредити и вземанията, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. В отчета за финансовото състояние на Дружеството активите от тази категория се състоят от търговски и други вземания, парични средства.

### **3.6.2. Търговски и други вземания**

След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания не се амортизират.

Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други.

### **3.6.3. 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

**31.12.2023 г.**

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, чиито 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.

#### **3.6.4. Парични средства**

Паричните средства и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричните потоци са паричните средства в брой и по банкови сметки.

#### **3.6.5. Финансови пасиви по амортизирана стойност**

След първоначалното им признаване Дружеството оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с изключение на: финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; финансовите пасиви, възникнали, когато прехвърлянето на актив не отговаря на условията за отписване; договори за финансова гаранция, ангажименти за предоставяне на кредит с лихвен процент, по-нисък от пазарния. В отчета за финансовото състояние на Дружеството тези пасиви са представени като търговски и други задължения, получени банкови кредити.

#### **3.6.6. Търговски и други задължения**

Търговските и други задължения възникват в резултат на получени стоки или услуги. Краткосрочните задължения не се амортизират.

#### **3.6.7. Задължения по лихвени заеми**

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в печалбата или загубата за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират. По същия начин се третират получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се признават на базата на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на

**31.12.2023 г.**

транзакционните разходи по банкови овърдрафти, които се признават в печалбата или загубата на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на един финансов актив или пасив и за разпределение на прихода от или разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е този, при който се дисконтират очакваните бъдещи парични плащания или постъпления по време на живота на финансовия инструмент, или при определени случаи за по-кратък период, към нетната преносна стойност на финансовия актив или пасив.

При изчислението на ефективния лихвен процент Дружеството преценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но без да включва потенциални бъдещи кредитни загуби от обезценка.

Изчислението включва такси, транзакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

Лихвените заеми се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период.

### **3.7. Основен капитал и натрупани резултати**

**Акционерният капитал** на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции в деня на регистрирането.

**Неразпределената печалба / Натрупаната загуба** включва текущия финансов резултат и непокрытите загуби от минали години.

### **3.8. Резерви**

Като резерви в отчета за финансовото състояние на дружеството са представени финансовите резултати, капитализирани от предходни години, както и резервите, формирани в следствие на премийни от емисия на акции и договор за подчинен срочен дълг. Акционерите в дружеството могат да се разпореждат с капиталовите резерви.

### **3.9. Признаване на приходите и разходите**

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват брутните потоци от икономически ползи получени от и дължими на Дружеството. Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

**31.12.2023 г.**

Когато резултатът от сделката за предоставяне на услуга може да бъде надеждно оценен, приходът се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. В случаите, когато резултатът не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само дотолкова, доколкото направените разходи са възстановими.

Приходите от продажба на имоти се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите бъде прехвърлена на купувача, което обичайно става при завършване на имоти, разработвани с цел продажба или прехвърляне правото на собственост върху инвестиционни имоти, държани за продажба, т.е. когато не са били обект на разработване с цел продажба.

Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в печалбата или загубата на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

При размяна на активи се отчита приход (разход) от разменната транзакция в размер на разликата му справедливата стойност на получения и преносната стойност на разменения актив.

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към актив, за който процесът на придобиване, строителство или производство, преди да стане готов за предвижданата му употреба или продажба, непременно отнема значителен период от време, следва да се капитализират като част от стойността на този актив. Всички останали финансови приходи и разходи се отразяват в печалбата или загубата за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

### **3.10. Разходи за данък печалба**

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. Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/ дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики.

Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в отчета за финансовото състояние и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила.

**31.12.2023 г.**

Отсрочените данъци се изчисляват чрез прилагането на балансовия метод на задълженията. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват и се признават за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

За събития, които са отчетени първоначално в капитала (преоценъчния резерв) и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В отчета за финансовото състояние отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирани, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно българското данъчно законодателство за 2022 г. и 2021 години дружеството дължи корпоративен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба.

За 2023 г. данъчната ставка се запазва на 10 %.

### **3.11. Доходи на акция**

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средновременния фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

### **3.12. 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

**31.12.2023 г.**

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. 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 Дружеството е сигурно, 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.

### **3.13. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения**

#### *Преценки*

При прилагането на възприетите счетоводни политики, освен приблизителни оценки и предположения, ръководството на Дружеството е направило и следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

#### *Представяне на договор за подчинен срочен дълг*

При представяне на задълженията по договор за подчинен срочен дълг, ръководството прави преценка на условията по договора и начина на неговото представяне във финансовия отчет. При определяне на решението за начин на представяне, ръководството дава предимство на съдържанието, същността и икономическа реалност на условията по договора, а не формално на неговата правна форма. Имайки предвид, че съгласно клаузите на договора, задължението ще се погаси, чрез увеличение на собствения капитал на дружеството, ръководството е взело решение да представи тези задължения като част от неговите резерви.

#### *Приблизителни оценки и предположение*

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**31.12.2023 г.**

Информация относно основните предположения, свързани с несигурността на направените към отчетната дата приблизителни оценки, и за които съществува повишен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи в следващите отчетни периоди е представена по-долу.

*Обезценка на вземания*

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Вземанията, при които са констатирани постоянни трудности при тяхното събиране в едногодишен период, подлежат на анализ по отделни контрагенти и в зависимост от конкретните обстоятелства се установява частта от тях, която е реално събираема,

а останалата част до номинала на вземането се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като загуба от обезценка.

При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент, неговото финансово състояние, възможностите му за генериране и привличане на финансови ресурси - с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента.

Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100%.

*Справедлива стойност на финансови инструменти*

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котираны цени на активен пазар. Подробности относно използваните предположения са представени в съответните пояснения за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

**4. Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

*В хиляди лева*

<u>Имоти, съоръжения и оборудване, нетни</u>	<u>Допълващо застрояване и инфраструктура</u>	<u>Машини, оборудване, съоръжения</u>	<u>Общо</u>
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2022</b>	300	5	<b>305</b>
Постъпили	-	2	<b>2</b>
Трансфери	-	-	-



**“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД**

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31.12.2023 г.

Излезли	-	-	-
<b>Отчетна стойност към Към 31 декември 2023</b>	<b>300</b>	<b>7</b>	<b>307</b>
Амортизация			
Към 31 декември 2022	-	3	<b>3</b>
Начислена	-	1	<b>1</b>
Отписана/трансфер	-	-	-
<b>Към 31 декември 2023</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Балансова стойност			
<b>Към 31 декември 2022</b>	<b>300</b>	<b>1</b>	<b>301</b>
<b>Към 31 декември 2023</b>	<b>300</b>	<b>3</b>	<b>303</b>

**5. Инвестиционни имоти**

Към 31 декември 2023 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват 13 броя урегулирани поземлени имоти, находящи се в гр. София с обща площ 27 120 кв.м и се държат с цел получаване на доходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Предприятието отчита инвестиционните си имоти по модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от външни, независими оценители на имущество, имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория, сходни на оценяваните.

В статията на инвестиционните имоти се съдържат следните елементи:

<b>В хиляди лева</b>	<b>Бележка</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Инвестиционни имоти		10 060	8 351
		<u>10 060</u>	<u>8 351</u>

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

**(а) Равнение на измененията в балансовата стойност**

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Баланс към 1 януари</b>		8 351	8 351
Чрез последващи разходи		-	-
Промяна в справедливата стойност		1 709	-
Продажба на инвестиционни имоти		-	-
Преквалифициране на инвестиционни имоти разработвани с цел продажба в материални запаси пар. 57, „б“ МСС 40		-	-
Предплатени суми във връзка с договорен ангажимент за придобиване на инвестиционен		-	-

## “СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД

### ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31.12.2023 г.

за дружеството имот

**Баланс към 31 декември**

10 060

8 351

Промените в справедливите стойности се признават като печалби в отчета за приходите и разходите и се включват в печалба / (загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти (нетно).

#### **(б) Ефекти в печалби и загуби**

Приходите от наем, признати от Предприятието през 2023 г. възлизат на 105 хил. лв. (за 2022 г.: 97 хил. лв.) и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги“. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходите за външни услуги“, Разходи за материали“, и „Други разходи“. За имотите, които не са отдадени под наем, не са отчетени текущи разходи, освен годишните разходи, намислени по Закона за местни данъци и такси.

#### **(в) Оценяване по справедливи стойности**

##### *(i) Йерархия на справедливите стойности*

Предприятието възлага на лицензиран оценител да определи справедливата стойност на инвестиционните имоти към края на всяка финансова година и в предвидените от законодателството случаи.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти се определя към 31 декември всяка година на базата на доклади от външни, независими лицензирани оценители на имущество, имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване.

Земя (Ниво 3) За определяне на стойността на земята е приложен методът на сравнителната стойност. При него се изхожда, както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчните стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Земята се оценява всяка година към 31 декември и в предвидените от закона случаи.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

## “СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД

### ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31.12.2023 г.

#### 6. Парични средства и еквиваленти

	31 декември 2023	31 декември 2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в брой	27	17
Парични средства в банкови сметки	36	15
<b>Общо</b>	<b>63</b>	<b>32</b>

#### 7. Търговски и други вземания

	31 декември 2023	31 декември 2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Текущи</b>		
Вземания от клиенти	107	129
Данъци за възстановяване	-	1
Вземания от свързани лица	488	-
Търговски и други вземания	355	-
<b>Нетекучи</b>		
Търговски и други вземания	765	12
Вземания от свързани лица	15 061	-
<b>Общо</b>	<b>16 776</b>	<b>142</b>

Вземанията от клиенти са текущи по фактури издадени съгласно сключени договори за наеми с юридически и физически лица.

Вземанията от свързани лица са: по договор за заем с РС Билд ЕООД от май 2023 г., главница в размер на 7 552 хил.лв. и начислена лихва в размер на 246 хил.лв.; по договор за заем с Ултимат Мениджмънт ЕАД в размер на 7 509 хил.лв. главница и лихва в размер на 242 хил.лв.. Идвата заема се олихвяват с лихва от 5,5%.

Търговски и други вземания : Съгласно договори за цесия от май 2023 г. Студентска Център придобива вземания от Астер 2000 ЕООД остатъка е в размер на 765 хил.лв. ; и от Лизинг Финанс ЕАД в размер на 320 хил.лв. Тези вземания се олихвяват с 6 % лихва. Съгласно договор за цесия от 17.05.2023 г. Също така има предплатена застраховка в размер на 35 хил.лв.

Ръководството на дружеството счита, че стойността на вземанията, по която те са представени в отчета за финансовото състояние, съответства на тяхната възстановима стойност.

#### 8. Финансови активи

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние, се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

**“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД**

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31.12.2023 г.

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	1 425	0
<b>Общо</b>	<b>1 425</b>	<b>0</b>

Инвестициите в борсови капиталови инструменти са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.

**9. Основен капитал**

**Структура на основния капитал**

Акционери	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хил.лв.)
РС БИЛД ЕООД	85.03 %		7 101
КОНКОРД ФОНД-7 СУАТ ИЙСТ ЮРЪП	14,97 %		1 250

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 8 350 785 брой поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

**10. Търговски и други задължения**

	30 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Текущи</b>		
Задължения по облигационен заем	154	-
Задължения към доставчици	2	5
Задължения по договори	175	149
Задължения към персонала и осиг. задължения	6	4
Данъчни задължения	2	101
<b>Нетекущи</b>		
Задължения по облигационен заем	19 558	-
Задължения по договори	331	343
Задължения към предприятия от група	-	1 247
<b>Общо</b>	<b>20 228</b>	<b>1 849</b>

**“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД**

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**31.12.2023 г.**

Задължения по договори в размер на 22 хил.лв. представляват задължения по договор за цесия, /главница 21 хил.лв. и начислени лихви 1 хил.лв./сключен между Номоканон 2000 ЕООД и Студентска Център ЕАД през месец март 2020 г. и по договор за цесия сключен през юли 2022 г. задължение към Логистичен Парк Бургас ЕООД /главница 25 хил.лв. и 306 хил.лв. начислени лихви/ Лихвеният процент, при който се олихвява заемът е 5 %.;

Задължение по договор за цесия към ФАМ АДСИЦ от 25,10,2023 г. в размер на 154 хил.лв.

Задължението към група предприятия е съгласно договор за заем с РС Билд ЕООД през февруари 2022 г. и което е погасено изцяло към 31.12.2023 г.

Текущи задължения за Лихви по облигационна емисия в края на отчетната година са в размер на 152 хил. лв, а общо начислените разходи за лихва през годината са в размер на 660 хил.лв

Задължения по облигационен заем - нетекущи: През май 2023 г. дружеството сключи облигационен заем със следните параметри:

Обща номинална стойност на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) евро;

Обща емисионна стойност на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) евро;

Брой облигации: 10 000 (десет хиляди);

Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период;

Лихва: плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.50 %, но не по-малко от 3.50% и не повече от 6.50%

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Данъчните задължения са за ДДС от 12,2023 г. и ДОД.

**11. Приходи**

	<b>31 декември 2023 ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>31 декември 2022 ХИЛ. ЛВ.</b>
Услуги	105	97
Други в т. ч.	19	19
- приходи от финансираня	2	9
<b>Общо</b>	<b>124</b>	<b>116</b>

**“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД**

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31.12.2023 г.

**12. Разходи за външни услуги**

	<b>31 декември 2023</b>	<b>31 декември 2022</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Електроенергия и вода	(31)	(44)
Одиторска услуга	(9)	(3)
Регулярни такси и комисионни	(7)	-
Застраховки	(69)	-
Други	(5)	(6)
<b>Общо</b>	<b>(121)</b>	<b>(53)</b>

**13. Разходи за персонала**

	<b>31 декември 2023</b>	<b>31 декември 2022</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Разходи за заплати	(50)	(43)
Разходи за социални осигуровки	(9)	(9)
<b>Общо</b>	<b>(59)</b>	<b>(52)</b>

**14. Финансови приходи и разходи**

**Финансовите разходи** включват: разходи за лихви по получени заеми на стойност 19 хил.лв. и разходи за лихви по облигационен заем на стойност 661 хил.лв. и др.финансови разходи по облигационна емисия в размер на 52 хил.лв.

**Финансовите приходи** включват: приходи от лихви по предоставени заеми на стойност 577 хил.лв. ; приходи от покупка на вземания на стойност 26 хил.лв. и 20 хил.лв. приходи от преоценка на фин.активи.

**15. Разходи за данъци върху печалбата**

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2022 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	<b>31 декември 2023</b>	<b>31 декември 2022</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Счетоводна печалба (загуба)	1 422	(170)
Приложима данъчна ставка	10%	10%
<b>Разходи за данъци върху печалбата</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31.12.2023 г.

## 16. Оповестяване на свързани лица

*Крайна компания- майка*

Крайната компания-майка на Дружеството е РС Билд ЕООД, притежава 85,03% от капитала на Дружеството.

### Условия на сделките със свързани лица

Политиката на дружеството е Продажбите и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени, които не се отклоняват съществено от характерните справедливи стойности на дадените сделки. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции, с изключение на оповестените по-долу. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2023 г. (2021 г.: нула). Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

### Заеми от/на свързани лица

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Неуреден разчет	
			Вземане	Задължение
Ултимат ЕАД	Мениджмънт заем		7 751	
РС Билд ЕООД	заем	-	7 798	-
			<b>15 549</b>	<b>-</b>

## 17. Управление на финансовите рискове

### Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск или друг ценови риск.

Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могла да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**31.12.2023 г.**

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от предприятието, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

**Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лев или евро. Дружеството е изложена на валутен риск при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута, различна от евро.

При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в печалбите или загубите за периода.

През представените отчетни периоди Дружеството не е излагана на такъв риск, поради липсата на такива експозиции във валута различна от лев или евро.

**Лихвен риск**

Промяната в лихвените нива в България, в Еврозоната, в САЩ и в световен план е изключително важен показател, който трябва отблизо да се следи от отдела за анализ и управление на риска, за да се реагира незабавно (чрез използване на хеджиращи техники и предоговаряне на кредитните експозиции). Задълженията по заеми с променливи лихвени проценти са основният източник на лихвен риск. През отчетния период Дружеството не е използвала заеми с променливи лихвени нива, поради което не е изложено на лихвен риск.

**Пазарен риск, свързан с финансови инструменти**

Дружеството не е търгувало с финансовите инструменти.

**Кредитен риск**

Кредитният риск означава риск от неизпълнение на задължение на насрещната страна по договор, сключен с Предприятието, в резултат на който за същия е възникнала кредитна експозиция.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на преносната стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

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

Към датата на финансовия отчет Дружеството няма предоставени собствени финансови активи като обезпечение по други сделки.

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, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели,



**31.12.2023 г.**

ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

#### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на дружеството и управлението на нейните позиции. Той има две измерения - риск дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове.

Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал.

Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

Ликвидният риск е функция на следните две явления:

- недостиг на ликвидни средства;
- ликвиден риск, свързан с пазара на финансови инструменти.

Именно съчетанието от двата риска, посочени по-горе, води до реализацията на същинския ликвиден риск.

Това настъпва, когато ликвидните задължения и неликвидните активи не са балансирани правилно. Стратегията за справяне с ликвидния риск е правилното управление на паричните потоци. Дружеството се придържа към балансирана консервативна стратегия на инвестициите с цел сигурност на инвестициите, която се измерва с риска от неплащане, забавяне в плащането и неблагоприятна промяна на пазарната цена.

## **18. Справедливи стойности на финансовите инструменти**

### **Оценяване по справедлива стойност**

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба.

В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето.

Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната им стойност.

**“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД**

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**31.12.2023 г.**

Ръководството на дружеството 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.

***Търговски и други вземания***

Определянето на справедливата стойност на търговски и други вземания включва следното:

- анализ на аналитичните ведомости и отчитане на вътрешни трансформации;
- разграничаване на вземания от задължения, изключвайки презумпцията за бъдещо прихващане при вземания с различен адресат;
- оценка на вземанията с оглед на тяхната събираемост;
- преостойностяване на валутните вземания по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

***Търговски и други задължения***

Определянето на справедливата стойност на търговски и други задължения включва следното:

- пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
- открояване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойностяване на валутните задължения по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

**19. Събития след датата на отчета**

Няма съществени събития настъпили след края на отчетния период.

Управител:

Дата : 19.03.2024 г.

Съставител:

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал. 4, т. 4**  
**от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Изпълнителният директор на „Студентска Център” АД – **Кристиян Райчев Стойнов**

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

Доколкото ми е известно:

1. Годишният финансов отчет към 31.12.2023 г. на „Студентска Център” АД е съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Студентска Център” АД през 2023 г., както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през следващата финансова година.

19.03.2024 г.  
гр. Бургас

**Декларатор:**

---

**Кристиян Стойнов**

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал. 4, т. 4**  
**от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Съставителят на годишния индивидуален финансов отчет за 2023 г.-**Любомира Олег Баева**, изготвяща годишния отчет на „Студентска Център” АД

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

Доколкото ми е известно:

1. Годишният финансов отчет към 31.12.2023 г. на „Студентска Център” АД е съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Студентска Център” АД през 2023 г., както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през следващата финансова година.

19.03.2024 г.  
гр. Бургас

**Декларатор:**

---

**Любомира Баева**

**ДОКЛАД**  
**ЗА**  
**ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ**  
**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**  
**НА „СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР” АД**

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и има за цел да разясни начина, по който е прилагана политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от приемането ѝ до края на 2023 г.

**1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;**

Политиката за възнагражденията на „Студентска център” АД се приема от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с приетите Нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. През календарната 2023 г не е приета политика за възнагражденията, поради което липсва информация.

През отчетния период дружеството няма Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията не са ползвани външни консултанти.

**2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи**

„Студентска център” АД не изплаща възнаграждения, поради това няма такава информация.

**3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството**

„Студентска център” АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на Дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

**4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати**

Към момента „Студентска център” АД не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

**5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати**

Студентска център АД не изплаща възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и поради това липсва такава информация

**6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения**

„Студентска център” АД не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

**7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо**

„Студентска център” АД не заплаща възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, поради което това е неприложимо.

**8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения**

„Студентска център” АД не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

**9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите**

Обезщетения при предсрочно прекратяване на мандата на членовете на Съвета на директорите, както и при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен директор, както и плащания, свързани със срока на предизвестие, няма предвидени и не се изплащат.

**10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции**

„Студентска център” АД не предвижда такъв вид възнаграждения.

**11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10**

12. „Студентска център” АД не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

**12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване**

Неприложимо поради липса на сключени договори.

**13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;**

Не са изплащани възнаграждения и други материални стимули.

**14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:**

*а) пълният размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;*

Членовете на Съвет на директорите за 2023 г. не са получили годишни възнаграждения: .

*б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група -* Не са получавани такива.

*в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им -* членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси;

*г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор -* Няма такива.

*д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година -* Неприложимо.

*е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д" -* Няма такива.

*ж) информацията относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите -* Няма такива.

**15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:**

*а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени -* Няма такива.

*б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година -* Няма такива.

*в) брой на не упражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата -* Няма такива.

*г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година -* Няма такива.

**Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.**

Студентска център АД не е приела промяна в политиката за изплащане на възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, поради което липсва информация.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

**Кристиян Стойнов**

**ИНФОРМАЦИЯТА СЪГЛАСНО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014 НА  
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 16 АПРИЛ 2014 ГОДИНА,  
ОТНОСНО ПАЗАРНАТА ЗЛОУПОТРЕБА, ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВАТА,  
НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2023 г. – 31.12.2023 г.**

През периода 01.01.2023 г. – 31.12.2023 г. „Студентска Център” АД е оповестило следната вътрешна информация:

**На 27.10.2022** г. „Студенска Център” АД е представило пред компетентните органи и обществеността, тримесечен индивидуален отчет за финансовото си състояние през трето тримесечие на 2023 г.

**На 27.10.2023** г. „Студентска Център” АД е представило пред компетентните органи и обществеността, тримесечен отчет на емитент на облигации по чл.100е, ал.1, т.2.

След изтичане на отчетния период дружеството не е оповестявало информация.

Дружеството оповестява регулирана информация до компетентните органи и обществеността посредством електронната платформа Инфосток – [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg) и електронната си страница [www.studentskcenter.com](http://www.studentskcenter.com)

19.03.2024 г.

Кристиян Стойнов: \_\_\_\_\_  
/Изпълнителен директор/



## Декларация за корпоративно управление

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконовни актове, международно признати стандарти и съответства на политиката на ЕС и Република България за устойчиво развитие. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

В резултат от прилагането на принципите на корпоративното управление се постига балансирано и ефективно взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Във връзка с чл.100н, ал.11 от ЗППЦК е неприложим чл.100н, ал.8, т.1,т.2,т.5,т.6

### **1.Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК**

27. В „Студентска център“ АД работи система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на финансова и нефинансова информация. Тя има за цел и да осигури съответствие между законите и регулаторните изисквания, и правилното функциониране на вътрешните процеси. Корпоративните ръководства приемат правила, които осигуряват оповестяване на годишна база на нефинансова информация в съответствие с националното законодателство и приложимото европейско право. Те са ангажирани с прилагане на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие Дружеството включва към годишните си доклади информация ,как и до каква степен дейността му може да се квалифицира като екологично устойчива.

Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Разписани са правила за бизнес процесите в Дружеството, правила за документооборота, счетоводна политика по отношение на финансовото отчитане, правата за достъп до информация на служителите, както и оторизация и физически достъп до активите на дружеството. Съветът на директорите носи основната отговорност и роля по отношение на изграждането на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг. Текущият мониторинг от страна на корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа, както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия.

Системите за вътрешен контрол и за управление на риска имат за цел:

- идентифициране на рисковете, на които дружеството може да бъде изложено (рискове, свързани с основната дейност на дружеството и рискове, които могат съществено да повлияят върху процеса на подготовка, изготвяне и представяне на финансовите отчети);

- представяне на относимата информация относно тези рискове на Съвета на директорите с оглед осигуряване на възможност за вземане на информирани управленски решения;
- контрол относно наличието на съответствието със законовите разпоредби, регулации и насоките на дейността на мениджмънта;
- осъществяване на мониторинг върху дейността на компанията.

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол се характеризират със:

- *Стил и основни принципи на управление* - стратегическо развитие на предприятието и връзка между стратегията и ежедневната дейност, обръщане на голямо внимание на вътрешния контрол, консервативно управление, комуникация и контрол от страна на одитния комитет;
- *Организационна структура* – адекватност на организационната структура с размера на предприятието, разделение на пълномощията и отговорностите, редовно провеждане на заседания на Съвета на директорите, правилно планирани контролни процедури и нива на докладване, документиране на контролните процедури и взаимодействие с външните одитори;
- *Политика и практика, свързани с човешките ресурси* – разработена и спазвана кадрова политика, образование, опит и непрекъснато обучение на счетоводния персонал;
- *Счетоводна отчетност* – контролиране на достъпа до счетоводните документи и авторизация при компютърния достъп, спазването на срокове за изготвяне на отчети и инвентаризационни мероприятия, проверка на счетоводната информация с управленските отчети;
- *Изготвяне на информация за целите на управлението* – изготвяне на финансови показатели и анализ на отклоненията и взаимовръзки;
- *Спазване на законодателството и регулаторните органи* – проследяване на промени в законодателството в областта на счетоводството, трудовото законодателство и публичното предлагане на ценни книжа, както и останалото законодателство, касаещо дейността, контрол върху спазването на срокове за изготвяне и оповестяване на регулярна и задължителна информация, отговорни лица.

Основните видове рискове, характерни за дейността на Дружеството и политиката по тяхното управление са описани в т. 22. от годишния индивидуален финансов отчет на дружеството. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на финансовите отчети, на уведомленията за финансовото състояние за първо, второ, трето и четвърто тримесечие и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Годишният финансов отчет на „Студентска център“ АД подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си

отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.. Корпоративните ръководства със съдействието на одитния комитет следят за спазването на приложимото право по отношение на независим финансов одит.

На проведено събрание на Съвета на директорите на 15 декември 2023 г., по писмено предложение на членовете е избран одитор, който да завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2023 г. – Таня Димитрова Станева с рег. № 0810 от Регистъра на ИДЕС, за одитор на дружеството за 2023 г.”.

Съветът на директорите на „Студентска център“ АД е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на регистрирания одитор в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните стандарти за одит, въз основа на които да изрази независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на дружеството.

### **Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети**

Съгласно изискванията на Кодекса, членовете на Съвета на директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансов отчет и считат, че годишният доклад за дейността, взет като цяло е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на „Студентска център“ АД, бизнес модела и стратегията.

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на Устава и други вътрешни актове, Съветът на директорите не може да възпрепятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Съветът на директорите осигурява ефективно взаимодействие на Дружеството с неговите акционери – институционални инвеститори, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници на тези пазари.

### **1. Информация 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 относно предложенията за поглъщане:**

#### *4.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в"*

*Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и крътосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО*

Към 31.12.2023 г. капиталът на „Студентска център“ АД се състои от 8 350 785 (осем милиона триста и петдесет хиляди седемстотин осемдесет и пет) броя поименни акции, с право на глас ,всяка с номинал 1 (един) лев.

Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната стойност на акциите. Не се

допуска издаването на привилегировани акции, даващи право на повече от един глас в Общото събрание, както и допълнителен ликвидационен дял.

#### 4.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г"

*Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права*

Към 31.12.2023 г. „Студентска център“ АД няма акционери със специални контролни права.

#### 1.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е"

*Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа*

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

#### 1.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з"

*Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор*

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съгласно Устава на „Студентска център“ АД, Съветът на директорите се избира и освобождава от общото събрание на акционерите на дружеството с обикновено мнозинство от представения на събранието капитал и се състои от три до пет члена.

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице, чрез определен от него представител.

За членове на съвета не могат да бъдат избрани лица, които:

1. са били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предлагащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

2. към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако са реабилитирани.

3. Е било управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязло в сила наказателно постановление на задължения

по създаване и съхраняване на определените му нива от запасите по Закона за запасите на нефт и нефтопродукти

4. не отговаря на други изисквания, предвидени в устава.

#### *4.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и"*

*Правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции*

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- внася годишния финансов отчет и докладва за дейността на Дружеството пред Общото събрание;
- внася предложение за разпределение на печалба пред Общото събрание
- внася предложение за разпределение на дивиденди пред Общото събрание
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съветите на други дружества или кооперации, дори когато същите извършват конкурентна дейност на дружеството;
- осигуряват на акционерите достъп информация
- и др.

Към 31.12.2023 г., решенията във връзка с емитиране на ценни книжа са в компетенцията само на Общо събрание на акционерите.

19.03.2024 г.

Изпълнителен директор:

---

**/Кристиян Стойнов/**