



Годишен консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Консолидиран финансов отчет

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД

31 декември 2016 г.



Съдържание

	Страница
Годишен консолидиран доклад за дейността	i
Доклад на независимия одитор	-
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към консолидирания финансов отчет	7

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември	31 декември	1 януари
		2016	2015	2015
		'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
			Преизчислен	Преизчислен
Нетекущи активи				
Нематериални активи	7	7 760	8 191	1
Имоти, машини и съоръжения	8	28 380	9 236	45 827
Инвестиционни имоти	9	71 559	70 477	35 620
Отсрочени данъчни активи	10	63	7	-
Нетекущи активи		107 762	87 911	81 448
Текущи активи				
Материални запаси	11	23 093	23 854	-
Краткосрочни финансови активи	13	34 925	41 719	45 569
Търговски и други вземания	14	17 823	8 500	744
Вземания от свързани лица	32	-	1 389	-
Пари и парични еквиваленти	15	3 255	2 961	2 009
Текущи активи		79 096	78 423	48 322
Общо активи		186 858	166 334	129 770

Съставил:

/Павелин Радев/

Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/



Дата: 21 април 2017 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 28 април 2017 г.:

Марий Апостолов
Регистриран одитор отговорен за облига
Управител

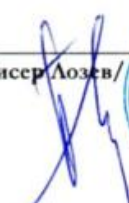


Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември	31 декември	1 януари
		2016	2015	2015
		'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
			Преизчислен	Преизчислен
Собствен капитал				
Акционерен капитал	16	36 011	36 011	36 011
Други резерви		95	79	63
Нагрупана загуба		(17 386)	(13 985)	(10 832)
Печалба за годината		3 208	3 862	4 963
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		21 928	25 967	30 205
Неконтролиращо участие		(1 051)	785	-
Общо собствен капитал		20 877	26 752	30 205
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	18	90 828	63 385	52 921
Дългосрочни задължения по финансов лизинг	12.1	443	199	-
Пенсионни и други задължения към персонала	17.2	73	69	-
Отсрочени данъчни пасиви	10	4 619	4 357	3 986
Нетекущи пасиви		95 963	68 010	56 907
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми	18	38 040	38 370	36 041
Краткосрочни задължения по финансов лизинг	12.1	157	53	-
Търговски и други задължения	19	31 113	32 182	6 456
Пенсионни и други задължения към персонала	17.2	582	841	35
Задължения за данъци върху дохода		126	126	126
Текущи пасиви		70 018	71 572	42 658
Общо пасиви		165 981	139 582	99 565
Общо собствен капитал и пасиви		186 858	166 334	129 770

Съставил: 
 /Павлин Радев/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/



Дата: 21 април 2017 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 28 април 2017 г.:

Марий Апостолов
 Регистриран одитор отговорен за блита
 Управител





Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение		2016	2015
		'000 лв.	'000 лв. Преизчислен
Приходи от основна дейност	20	99 649	86 563
Други приходи	21	247	1 931
Загуба от продажба на нетекущи активи	22	(320)	(2 635)
Разходи за материали	23	(2 040)	(1 683)
Разходи за външни услуги	24	(17 794)	(17 355)
Разходи за персонала	17.1	(9 818)	(8 285)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	7, 8	(3 600)	(4 474)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи		(52 278)	(43 124)
Други разходи	25	(3 358)	(1 460)
Приходи от лихви	26	670	251
Разходи за лихви	27	(5 798)	(4 822)
Други финансови разходи	28	(432)	(438)
Печалба преди данъци		5 128	4 469
Разходи за данъци върху дохода, нетно	29	(692)	(788)
Печалба за годината		4 436	3 681
Друг всеобхватен доход			
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:			
Преоценки на задълженията по планове с дефинирани доходи	17.2	24	25
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		24	25
Общ всеобхватен доход за годината		4 460	3 706
Печалба/(Загуба) за годината, отнасяща се до:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		3 208	3 862
Неконтролиращото участие		1 228	(181)
Общ всеобхватен доход за годината, принадлежащ на:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		3 224	3 878
Неконтролиращото участие		1 236	(172)
Доход на акция	30	0.09	0.11

Съставил: 
 /Павлин Радев/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Дозев/ 

Дата: 21 април 2017 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 28 април 2017 г.:

Марий Апостолов
 Регистриран одитор отговорен за блита
 Управител

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество



Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2016 г. (преизчислено)	36 011	79	(10 123)	25 967	785	26 752
Бизнес комбинации	-	-	(7 263)	(7 263)	(3 072)	(10 335)
Сделки със собствениците	-	-	(7 263)	(7 263)	(3 072)	(10 335)
Печалба за годината	-	-	3 208	3 208	1 228	4 436
Друг всеобхватен доход	-	16	-	16	8	24
Общо всеобхватен доход за годината	-	16	3 208	3 224	1 236	4 460
Салдо към 31 декември 2016 г.	36 011	95	(14 178)	21 928	(1 051)	20 877

Съставил: 
 /Павлин Радев/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/



Дата: 21 април 2017 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 28 април 2017 г.:

Марий Апостолов
 Регистриран одитор отговорен за блата
 Управител

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество



Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември (продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2015 г.	36 011	63	(2 640)	33 434	-	33 434
Ефект от преизчисление	-	-	(3 229)	(3 229)	-	(3 229)
Салдо към 1 януари 2015 г. (преизчислено)	36 011	63	(5 869)	30 205	-	30 205
Бизнес комбинации	-	-	-	-	957	957
Сделки със собствениците	-	-	-	-	957	957
Печалба за годината	-	-	3 862	3 862	(181)	3 681
Друг всеобхватен доход	-	16	-	16	9	25
Общо всеобхватен доход за годината	-	16	3 862	3 878	(172)	3 706
Изменения в резултат на бизнес комбинация	-	-	(8 116)	(8 116)	-	(8 116)
Салдо към 31 декември 2015 г. (преизчислено)	36 011	79	(10 123)	25 967	785	26 752

Съставил: 
 /Паван Радсев/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Дозев/



Дата: 21 април 2017 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 28 април 2017 г.:

Марий Апостолов
 Регистриран одитор отговорен за обхвата
 Управител

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество



Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	94 441	76 497
Плащания към доставчици	(80 624)	(79 044)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(9 765)	(7 181)
Платени данъци	(2 807)	(4 865)
Други (плащания)/постъпления, нетно	(272)	895
Нетен паричен поток от оперативна дейност	973	(13 698)
Инвестиционна дейност		
Покупка на имоти, машини и оборудване	(722)	(930)
Продажба на нетекущи активи	-	13
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	-	8 823
Постъпления от сделки с финансови активи	2 055	6 804
Плащания по сделки с финансови активи	(2 122)	(7 490)
Предоставени заеми	(18 165)	(14 074)
Постъпления от предоставени заеми	21 764	3 172
Получени лихви	601	508
Парични средства от придобити дъщерни предприятия в бизнес комбинация	311	6 175
Парични средства на продадено дъщерно предприятие	-	(21)
Други постъпления от инвестиционна дейност	182	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	3 904	2 980
Финансова дейност		
Получени заеми	10 011	28 004
Плащания по получени заеми	(12 385)	(4 954)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми	(5 690)	(14 571)
Плащания по финансов лизинг	(126)	(72)
Други постъпления за финансова дейност	3 608	3 275
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 582)	11 682
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	295	964
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	2 961	2 009
Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	(1)	(12)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	15 3 255	2 961

Съставил: 
 /Павлин Радев/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лоев/



Дата: 21 април 2017 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 28 април 2017 г.:

Марий Апостолов
 Регистриран одитор отговорен за обхвата
 Управител

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество



Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД и неговите дъщерни предприятия се състои от:

Дружество-майка:

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично акционерно дружество регистрирано във Бургаски окръжен съд на 10 март 1998 г., след преуреждане дейността на Приватизационен фонд "Родна земя" АД по реда на чл. 277 от Търговския закон по решение на общото събрание на акционерите му от 28 февруари 1998 г.

На Общо събрание на акционерите проведено на 13 май 2002 г. е взето решение за прекратяване на дейността на дружеството и обявяването му в ликвидация. Решението е вписано със съдебно решение на БОС от 06 юни 2002 г.

На Общо събрание на акционерите от 22 май 2007 г. се взе решение за продължаване на дейността на дружеството, на основание чл. 274 от Търговския закон, избор на нов състав на Съвета на директорите на дружеството и промяна на седалището и адреса на управление на дружеството /с Решение № 1 /2007 г. на Бургаски окръжен съд на 05 юни 2007 г. – получено на 12 юни 2007 г. и Решение № 5612 от 03 юли 2007 г. на Варненски окръжен съд вписано в Регистъра на търговските дружества под партиден номер № 11 том 799 стр. 46 по ф.д. 3360/2007 г./.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102176770.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри” №20, ет.10 тел./факс 02/8164551, адрес за кореспонденция: гр.София, ул. „Стефан Караджа” № 2, e-mail: account@rodnazemya.bg, електронна страница в интернет: www.rodnazemya.bg

Към датата на публикуване на отчета Дружеството няма открити клонове.

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично дружество, регистрирано от Комисията за финансов надзор, като акциите му се търгуват на Българска фондова борса – София, Неофициален пазар.

Първоначалният акционерен капитал на „Родна земя холдинг” АД е в размер на 228 943 лв., разпределен в 228 943 бр. обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една. С протокол от 28 февруари 2014 г. извънредното общо събрание на акционерите на Родна земя холдинг АД взема решение за преобразуване. В Родна земя холдинг АД се вливат Ти ей би риъл естейт ООД ЕИК 200448023, Маримекс 77 ЕООД ЕИК 130851004, Шампиньон ЕООД ЕИК 124617299, Ловешки мелници 2005 ЕООД ЕИК 130186558, Анитас 2003 ЕООД ЕИК 131131931, Оранжевиен комплекс Стрелча ЕООД ЕИК 202630633, Оранжеви Генерал Тошево ЕООД ЕИК 202634553, Кюстендилски мелници ООД ЕИК 202608149, Демира С ООД ЕИК 130841421 и Винена индустрия ЕООД ЕИК 130921424.

На 18 март 2014 г. вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписване.

В резултат на преобразуването акционерният капитал на приемащото дружество „Родна земя холдинг“ АД е увеличен на 36 010 600 лв. чрез издаване на нови 35 781 657 броя обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

Предметът на дейност на „Родна земя холдинг“ АД е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване, на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, както и извършване на следните търговски сделки, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, таксиметрови, превозни и спедиционни сделки, складови сделки, хотелиерски, ресторантьорски, туристически, рекламни, информационни, програмни или други услуги, сделки с интелектуална собственост, както и всякакви други търговски сделки, незабранени с нормативни актове.

Дъщерни дружества:

Към 31.12.2016 г. предметът на дейност на дъщерните дружества в Групата е:

Хедус АД

Предметът на дейност на Дружеството е свързано с неспециализирано търговско посредничество с разнообразни стоки.

Баумакс България ЕООД

Предметът на дейност на Дружеството е търговия на дребно за строителството и дома. Дружеството развива дейността си в 8 хипермаркета, позиционирани в 7-те най-големи града в България. Дружеството е най-голямата търговска верига от тина „Направи си сам“ в България, с търговска площ от над 105 000 кв.м.

Инпрокс Бургас ЕООД

Предметът на дейност на Дружеството е сделки с недвижими имоти от всякакъв вид; купуване на стоки с цел продажба и препродажба; отдаване под наем на недвижими имоти, жилища, производствени помещения и предоставяне на всички свързани с тази дейност услуги

Би Енд О Хедус ЕООД

Предметът на дейност на Дружеството е сделки, свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника

Ленмарк България Ритейл Парк ЕООД

Предметът на дейност на Дружеството е сделки, свързани с покупко-продажба, управление и маркетинг на недвижими имот, строителство и финансиране на недвижими имоти.

Агробизнес Истейтс ЕАД

Предметът на дейност на Дружеството е 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

Управление на дружеството-майка:

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично акционерно дружество.

Органите на управление на Дружеството-майка са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите. Съветът на директорите е в следния състав:

Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД;

Диана Николова Манолова – Председател на СД;

Стиляна Иванова Грозданова - Член на СД.

Към 31 декември 2016 средносписъчният брой на персонала на Групата е 685 души.

Родна Земя Холдинг АД няма краен собственик, който да притежава повече от 35 % от акционерния капитал.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2016 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2016 г., но нямат

съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”, МСФО 12 „Оповестяване на дялови участия в други предприятия” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ – Инвестиционни дружества (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС
- МСФО 11 „Съвместни ангажименти” (изменен) – Придобиване на дял в съвместна дейност, в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС
- МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (изменен) – Оповестявания, в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС
- МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“ (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС
- МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 41 „Земеделие“ (изменени) – Плодоносни растения, в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС
- МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (изменен), в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС
- Годишни подобрения 2012 - 2014 г. в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС

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

Към датата на одобрението на този консолидиран финансов отчет някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2016 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Групата.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Групата за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила. Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които биха могли да имат ефект върху консолидирания финансов отчет на Дружеството, е представена по-долу.

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти“, като завърши своя проект за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване”. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането. Ръководството на Групата е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9 върху консолидирания финансов отчет, но все още не е възможно да предостави количествена информация. На този етап следните области са с очакван ефект:

- класификацията и оценяването на финансовите активи на Групата следва да бъдат прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани;
- обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно търговските вземания на Групата и инвестициите в активи, класифицирани като държани за продажба, освен ако те не бъдат класифицирани по справедлива стойност в печалбата или загубата съгласно новите критерии;
- ако Групата избира оценяването на определени финансови пасиви по справедлива стойност, промените в справедливата стойност ще бъдат признати в другия всеобхватен

доход до степента, до която тези промени се отнасят до собствения кредитен риск на Групата.

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги. Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Дружествата следва да прилагат стандарта ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период. Ръководството възнамерява да приложи стандарта ретроспективно, признавайки кумулативния ефект от първоначалното прилагане на този стандарт като промяна в началните салда на неразпределената печалба към датата на първоначално прилагане. Съгласно този метод МСФО 15 ще бъде приложен само към договори, които не са приключили към 1 януари 2018 г. Ръководството е започнало да оценява ефекта от прилагането на този нов стандарт.

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

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност.

МСС 12 „Данъци върху дохода” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС

Тези изменения са във връзка с признаването на отсрочени данъчни активи за неизползвани загуби и поясняват как да се отчитат счетоводно отсрочени данъчни активи относно дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, които са публикувани, но не са влезнали все още в сила, не се очаква да имат съществен ефект върху консолидираните финансови отчети на Групата:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинги” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

- МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г. Те засягат 3 стандарта, за всеки от които е определена отделна дата на влизане в сила, както следва:
 - МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО” – Премахване на краткотрайните освобождавания за предприятия, които прилагат за първи път, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
 - МСФО 12 “Оповестяване на дялови участия в други предприятия” – Пояснения относно обхвата на стандарта, в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС
 - МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” – Оценяване на асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

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

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

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

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

Повече информация относно ретроспективното преизчисление и прекласификация в консолидирания финансов отчет е представена в пояснение 5.

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2016 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

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

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

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите

участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или в печалбата или загубата или

като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Финансови приходи/разходи". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

4.7. Сделки в чуждестранна валута

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

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

4.8. Отчитане по сегменти

Ръководството определя следните оперативни сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Групата: „Производство и търговия”, „Финансови инструменти”, „Инвестиционни имоти”.

В оперативен сегмент „Производство и търговия” се включва производството и продажба на продукти и услуги.

В оперативен сегмент „Финансови инструменти” се включват сделки с финансови инструменти.

В оперативен сегмент „Инвестиционни имоти” се включва отдаване под наем на собствени имоти.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии, ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти” Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите, не се разпределят по сегменти.

4.9. Приходи

Приходите включват приходи от продажба на стоки и предоставяне на услуги.

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

Групата често сключва сделки, които включват продажбата на няколко вида продукти и услуги (многокомпонентни сделки). Групата прилага критериите за признаване на приход,

представени по-долу, за всеки отделен компонент от такъв вид сделка за продажба, за да отрази нейната същност. Полученото възнаграждение от такъв вид сделка за продажба, се разпределя между отделните компоненти на базата на съотношението на справедливите им стойности.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена.
- Вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Групата, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.9.1. Продажба на стоки

Приход се признава, когато Групата е прехвърлила на купувача значимите ползи и рискове от собствеността на предоставените стоки. Счита се, че значимите рискове и ползи са прехвърлени на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Приходите от продажба на стоки, които не са обвързани с договор за бъдеща сервизна поддръжка, се признават към момента на доставката. Когато стоките изискват приспособяване към нуждите на клиента, модификация или внедряване, приход се признава по метода на процент на завършеност.

4.9.2. Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Групата, включват наеми, реклама и поддръжка и ремонт.

Приходи от дейности по поддръжка и ремонт

Приходите от услуги се признават, когато услугите са предоставени в съответствие със степента на завършеност на договора към отчетната дата.

Приходи от реклама

Приходите от реклама при откриване на търговски обект се признават в периода на извършване на рекламата (при излагане на стоките на съответния доставчик).

Приходи от наеми

Приходите от наеми в резултат на преотдаване на оперативен лизинг на площи от търговските обекти, наети от Групата, и от предоставяне на инвестиционните имоти на Групата по договори за оперативен лизинг се признават на база на линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

4.9.3. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди, различни от приходите от инвестиции в асоциирани предприятия, се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.10. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им в съответствие с принципите на начисляване и съпоставимост. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Групата, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

4.12. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.16 за информацията относно тестовете за обезценка.

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

4.13. Други нематериални активи

Други нематериални активи включват програмни продукти и търговска марка. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с другите нематериални активи след първоначалното им признаване, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени

към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на другите нематериални активи се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Търговска марка 20 години
- Софтуер 2 години

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

Печалбата или загубата от продажбата на други нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за другите нематериални активи на Групата е в размер на 500 лв.

4.14. Имоти, машини и съоръжения

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

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

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

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност на подобни собствени активи на Групата, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

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

- Сгради 25 години
- Машини 3-5 години
- Транспортни средства 4 години
- Стопански инвентар 6-7 години
- Други 7 години

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

Печалбата или загубата от продажба на актив от имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Групата е в размер на 500 лв.

4.15. Отчитане на лизинговите договори

При лизингополучателя

В съответствие с изискванията на МСС 17 „Лизинг” правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив.

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в консолидирания отчет за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В консолидирания отчет за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

При лизингодателя

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

4.16. Тестове за обезценка на репутация, други нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.17. Инвестиционни имоти

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

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

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

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представя в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от основна дейност” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.9 и пояснение 4.10.

4.18. Финансови инструменти

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

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или са прехвърлени съществените рискове и ползи от собствеността.

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

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

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

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

4.18.1. Финансови активи

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от основна дейност” с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи”.

Кредити и вземания

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

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, 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.

Инвестиции, държани до падеж

Инвестиции, държани до падеж, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа, различни от кредити и вземания. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на

ръководството на Групата е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При наличието на обективни доказателства за обезценка на инвестицията на базата на кредитен рейтинг, финансовите активи се оценяват по настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията, включително загубата от обезценка, се признават в печалбата или загубата.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които или са определени като финансови активи на разположение за продажба, или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи на разположение за продажба на Групата включват акции и дялове. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в консолидирания отчет за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се прекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като прекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови приходи”. Възстановяването на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на загубите от обезценка на дългови финансови инструменти, чието възстановяване се признава в печалбата или загубата, само ако то е обективно свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

4.18.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват банкови заеми и овърадрафти, търговски и други задължения.

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се

признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

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

Дивидентите, платими на акционерите на предприятието майка, се признават след одобрението им от общото събрание на акционерите.

4.18.3. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в консолидирания отчет за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

4.19. Материални запаси

Материалните запаси включват стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Групата определя разходите за материални запаси, като използва метода среднопретеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.20. Данъци върху дохода

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

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

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.25.

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

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

4.21. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от налични пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити, депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно оброщаеми в пари и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.22. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието майка.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват общи резерви и преоценки на задължения по планове с дефинирани доходи.

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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от Общото събрание акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на предприятието майка се представят отделно в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

4.23. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

Дружеството има пенсионен план с дефинирани доходи, произтичащ от задължението му по силата на българското трудово законодателство, да изплати на служителите си при пенсиониране две или шест брутни месечни заплати в зависимост от прослужения стаж. Ако служител е работил за Дружеството в продължение на 10 години, получава шест брутни месечни заплати при пенсиониране, а ако е работил по-малко от 10 години – две брутни месечни заплати. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран. Дружеството определя своите задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране чрез актюерския метод на прогнозните кредитни единици. Преоценките на пенсионния план с дефинирани доходи, включващи актюерски печалби и загуби, се признават незабавно в отчета за финансовото състояние срещу дебит или кредит на Неразпределената печалба чрез другия всеобхватен доход, в периода на тяхното възникване. Преоценките не подлежат на рекласификация в печалбата или загубата в последващи периоди. Дружеството прави периодични трансфери от Резерв от актюерски печалби/загуби към Неразпределена печалба за служителите, които вече не са в списъчния състав към края на отчетния период. Разходите за минал стаж се признават в печалбата или загубата на по-ранна от:

- датата на допълнение или съкращение в плана, и
- датата на признаване на разходи за реструктуриране, съпътстващи измененията в плана.

Актюерските печалби или загуби се признават в другия всеобхватен доход. Нетните разходи за лихви, свързани с пенсионните задължения, са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

Всички други разходи, свързани с разходи за пенсионни възнаграждения на служителите, са включени на ред „Разходи за персонала”.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.24. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. 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, включително 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, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в 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, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

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

4.25. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.26.

4.25.1. Отсрочени данъчни активи

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

4.25.2. Оперативен лизинг

Групата е сключила договори за лизинг на търговски обекти, както е описано в пояснение 12.

На база на детайлен анализ на същността на лизинговите договори, ръководството е установило, че:

- те не прехвърлят собствеността на имотите към края на лизинговите договори и не съдържат опция за закупуване;
- първоначалният срок на лизинговите договори е 10 години и не покрива по-голямата част от икономическия живот на имотите. Към началото на лизинговите договори, не е в голяма степен сигурно, че Дружеството ще упражни опциите за удължаване на срока на договорите с още 5, 7, 10, 15 или 20 години;
- наетите имоти нямат дотолкова специфичен характер, че само Групата да може да ги ползва без съществени модификации;
- при класификацията на лизинговите договори като оперативни лизинги са взети предвид и международните практики и методи за отчитане в индустрията, към която Групата принадлежи;

Поради това, ръководството е преценило, че тъй като всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези активи не се прехвърля на Групата, договорите се третират като оперативни лизинги.

4.26. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

4.26.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба,

ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.16). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.26.2. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията.

4.26.3. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2016 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 7 и пояснение 8. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.26.4. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Към 31 декември 2016 г. най-добрата преценка за необходимата обезценка на обездвижени и залежали стоки е в размер на 642 хил. лв. Допълнителна информация е представена в пояснение 11.

4.26.5. Обезценка на кредити и вземания

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата. Към 31 декември 2016 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията от трети лица възлиза на 1 626 хил. лв. (2015 г.: 485 хил. лв.). През 2016 г. е извършена обезценка на вземания, придобити по договор за цесия, в размер на 1 906 хил. лв. Допълнителна информация е предоставена в пояснение 13 и 14.

4.26.6. Доходи на персонала при пенсиониране

Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се определя чрез актюерска оценка. Тази оценка изисква да бъдат направени предположения за нормата на дисконтиране, бъдещото нарастване на заплатите, текучеството на персонала и нивата на смъртност. Поради дългосрочния характер на доходите на персонала при пенсиониране, тези предположения са обект на значителна несигурност. Към 31 декември 2016 г., задължението на Дружеството за доходи на персонала при пенсиониране е в размер на 74 хил. лв. Допълнителна информация е представена в пояснение 17.2.

4.26.7. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден 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 (вж. пояснение 37).

5. Ефект от преизчисление

Отчет за финансовото състояние

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	01.01.2015 '000 лв.	Преизчисление '000 лв.	01.01.2015 '000 лв. Преизчислен
Собствен капитал				
Натрупана загуба	5.1	(7 603)	(3 229)	(10 832)
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка				
Общо собствен капитал		33 434	(3 229)	30 205
Пасиви				
Нетекущи				
Отсрочени данъчни пасиви	5.2	757	3 229	3 986
Нетекущи пасиви		53 678	3 229	56 907
Общо пасиви		96 336	3 229	99 565
Общо собствен капитал и пасиви		129 770	-	129 770

Активи	Пояснение	31.12.2015 ‘000 лв.	Преизчисление ‘000 лв.	31.12.2015 ‘000 лв. Преизчислен
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	5.3	9 766	(530)	9 236
Общо нетекущи активи		88 441	(530)	87 911
Общо активи		166 864	(530)	166 334

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход за годината

	Пояснение	2015 ‘000 лв.	Преизчисление ‘000 лв.	2015 ‘000 лв. Преизчислен
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	5.3	(3 944)	(530)	(4 474)
Печалба преди данъци		4 999	(530)	4 469
Печалба за годината		4 211	(530)	3 681
Общ всеобхватен доход		4 236	(530)	3 706
Печалба за годината, отнасяща се до:				
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		4 207	(345)	3 862
Неконтролиращото участие		4	(185)	(181)
Доход на акция		0.12	(0.01)	0.11

5.1 Преизчисление на неразпределената печалба към 1 януари 2015 г.

	‘000 лв.
Признаване на разходи за отсрочени данъци към 1 януари 2015 г.	(3 229)
Общ ефект – намаление на неразпределената печалба	(3 229)

5.2 Признаване на ефектите в пасивите към 1 януари 2015 г.

	‘000 лв.
Признаване на отсрочени данъчни пасиви към 1 януари 2015 г.	3 229
Общ ефект – увеличение на пасивите	3 229

5.3 Признаване на ефектите в активите към 31 януари 2015 г.

	‘000 лв.
Признаване на обезценка на имоти, машини и съоръжения през 2015 г.	(530)
Общ ефект – намаление на активите	(530)

6. База за консолидация

6.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31.12.2016	31.12.2015
		участие %	участие %
Хедус АД	България	65.00%	65.00%
Баумакс България ЕОООД	България	65.00%	65.00%
Инпрокс Бургас ЕООД	България	65.00%	65.00%
Би Енд О Хедус ЕООД	България	65.00%	65.00%
Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД	България	65.00%	-
Агробизнес Истейтс ЕАД	България	100.00%	-
Ломски мелници София АД	България	-	99.80%

6.2 Придобиване на дъщерни дружества през 2016 г.

6.2.1 Придобиване на “Лендмарк България Ритейл Парк” ЕООД

На 10 май 2016 г. Групата придоби контрол над дружество “Лендмарк България Ритейл Парк” ЕООД със седалище в България чрез индиректна покупка на 65 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество “Лендмарк България Ритейл Парк” ЕООД е реализирало приходи в размер на 1 717 хил. лв. и загуба в размер на 961 хил. лв., които са включени в консолидирания финансов отчет. Ако дружеството “Лендмарк България Ритейл Парк” ЕООД беше придобито на 1 януари 2016 г., приходите на Групата за периода щяха да бъдат 2 932 хил. лв., а загубата за периода щеше да бъде 712 хил. лв. Общата цена на придобиване възлиза на 1.96 лв., платена в брой.

Разходите, свързани с придобиването, възлизат на 458 хил. лв. и включват разходи за юридически услуги, застраховки и консултантски услуги. Те са отчетени в печалбата или загубата в периода на възникването им и са включени на ред „Разходи за външни услуги” в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на Групата.

Справедливата стойност на активите и пасивите на дружество “Лендмарк България Ритейл Парк” ЕООД към датата на придобиване не е окончателно определена и може да бъде променена при получаването на допълнителна информация. Справедливите стойности към датата на придобиване представляват провизорни суми и са признати за всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, както следва:

	Призната стойност към 10 май 2016 г.
	‘000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	20 316
Инвестиционни имоти	14 218
Дългосрочни финансови активи	239
Отсрочени данъчни активи	493
Общо нетекущи активи	35 266
Търговски и други вземания	771
Пари и парични еквиваленти	311
Общо текущи активи	1 082
Заеми	21 267
Общо нетекущи пасиви	21 267
Заеми	12 442
Търговски и други задължения	224
Общо текущи пасиви	12 666
Нетни разграничими активи	2 415
	‘000 лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	-
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(311)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	(311)
Разходи по придобиването	(458)
Нетно парични средства, платени при придобиването	(769)

Неконтролиращото участие (35%) в дружество “Лендмарк България Ритейл Парк” ЕООД, признато към датата на придобиване, е оценено пропорционално на стойността на разграничимите активи и пасиви.

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Общо възнаграждение	-
Неконтролиращо участие оценено пропорционално на дела в признатите стойности на активите и пасивите на придобиваното дружество	845
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(2 415)
Печалба	(1 570)

Печалбата беше призната на ред „Приходи от основна дейност“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

6.2.2 Придобиване на “Агробизнес Истейтс” ЕАД

През четвъртото тримесечие с протокол от 17 октомври 2016 г. Съветът на директорите на Родна Земя Холдинг АД приема решение, Дружеството да учреди еднолично, чрез предоставяне на апортна вноска за формиране на капитала ново дружество „Агробизнес Истейтс” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. Добрич, ул. Трети март № 47, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 204311424. Апортната вноска представлява недвижими имоти собственост на Дружеството находящи се в гр. Кюстендил, Ловеч, Добрич и Търговище със справедлива стойност 27 638 хил. лв. На 30

октомври 2016 г. апортната вноска е вписана в Агенцията по вписванията към Търговския регистър.

Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

6.3 Продажба на дъщерно дружество през 2016 г.

През март 2016 г. Групата продаде всички притежавани акции от собствения капитал на Ломски мелници София АД, за сума в размер на 11 000 хил. лв., като по този начин губи контрол върху него. Балансовата стойност на нетните активи на дъщерното дружество - Ломски мелници София АД, признати към датата на продажбата в консолидирания финансов отчет възлиза на 1 068 хил. лв

Възнаграждението не е получено през 2016 г. Балансовата стойност на нетните активи на Ломски мелници София АД, призната към датата на продажбата, е представена, както следва

	31 март 2016 г.
	'000 лв.
Имоти, машини и съоръжения	73
Инвестиционни имоти	8 294
Отсрочени данъчни активи	7
Общо нетекущи активи	8 374
Търговски и други вземания	25
Общо текущи активи	25
Търговски и други задължения	138
Общо текущи пасиви	138
Общо балансова стойност на нетните активи	8 261
Общо възнаграждение	11 000
Балансова стойност на нетните активи на дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол	(8 261)
Печалба от продажбата	2 739

Печалбата от продажбата в размер на 2 739 хил. лв. е включена в „Приходи от основна дейност“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

6.4 Придобиване на дъщерни дружества през 2015 г.

В резултат на осъществена инвестиция през 2014 г. и след разрешението от Комисията за защита на конкуренцията, издадено през януари 2015 г., Групата придоби контрол над дружество Хедус АД със седалище в гр. София, като получава 65 % от собствения му капитал и правата на глас в предприятието. Чрез придобиването му, Групата осъществява непряк контрол върху дружествата: Баумакс България ЕООД, Импрокс Бургас ЕООД, Би Енд О Хедус ЕООД.

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Придобита стойност на инвестицията	10 000
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	<u>(10 000)</u>
Репутация	<u>-</u>

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви е извършено през 2015 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към 1 януари 2015 г.
	‘000 лв.
Имоти, машини и оборудване	7 801
Нематериални активи	8 230
Общо нетекущи активи	<u>16 031</u>
Материални запаси	10 539
Търговски и други вземания	7 323
Пари и парични еквиваленти	4 014
Общо текущи активи	<u>21 876</u>
Заеми	3 456
Задължения за доходи на персонала при пенсиониране	44
Общо нетекущи пасиви	<u>3 500</u>
Заеми	218
Търговски и други задължения	24 189
Общо текущи пасиви	<u>24 407</u>
Нетни разграничими активи и пасиви	<u>10 000</u>

6.5 Продажба на дъщерно дружество през 2015 г.

На 30.12.2015 г. Групата продаде 100 % от дела си в собствения капитал на дъщерното предприятие Спарг ЕООД, чрез което губи и контрол в него.

Възнаграждението не е получено през 2015 г. Балансовата стойност на нетните активи на Спарг ЕООД, призната към датата на продажбата, е представена, както следва:

	30 декември 2015 г.
	'000 лв.
Инвестиционни имоти	9 670
Общо нетекущи активи	9 670
Предоставени заеми	823
Търговски и други вземания	22
Пари и парични еквиваленти	21
Общо текущи активи	866
Заеми	(3 075)
Отсрочени данъчни пасиви	(424)
Общо нетекущи пасиви	(3 499)
Заеми	(2 759)
Търговски и други задължения	(46)
Общо текущи пасиви	(2 805)
Общо балансова стойност на нетните активи	4 232
	'000 лв.
Общо получено възнаграждение	2 000
Балансова стойност на нетните активи на дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол	(4 232)
Загуба от продажбата	(2 232)
	'000 лв.
Общо възнаграждение, получено в брой	-
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(21)
Изходящ паричен поток	(21)

Загубата от продажбата в размер на 2 232 лв. е включена във „Приходи от основна дейност“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

6.6 Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните оперативни сегменти на Групата, както е описано в пояснение 4.8: „Производство и търговия”, „Финансови инструменти”, „Инвестиционни имоти”.

Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Финансови инструменти	Производство и търговия	Инвестиционни имоти	Общо
	2016	2016	2016	2016
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от основна дейност	11 163	85 197	3 289	99 649
Други приходи	-	198	49	247
Загуба от продажба на нетекущи активи	-	-	(320)	(320)
Разходи за материали	(154)	(1 886)	-	(2 040)
Разходи за външни услуги	(400)	(16 902)	(492)	(17 794)
Разходи за персонала	(488)	(9 328)	(2)	(9 818)
Разходи за амортизация	-	(3 600)	-	(3 600)
Себестойност на продадените стоки	-	(52 278)	-	(52 278)
Други разходи	-	(1 081)	(2 277)	(3 358)
Приходи от лихви	670	-	-	670
Разходи за лихви	(5 798)	-	-	(5 798)
Други финансови разходи	(432)	-	-	(432)
Оперативна печалба на сегмента	4 561	320	247	5 128
Разходи за данъци върху дохода, нетно				(692)
Печалба за годината				4 436
Активи на сегмента	63 763	52 235	70 860	186 858

	Финансови инструменти	Производство и търговия	Инвестиционни имоти	Общо
	2015 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Приходи от основна дейност	3 327	74 144	9 092	86 563
Други приходи	-	-	1 931	1 931
Загуба от продажба на нетекущи активи	-	-	(2 635)	(2 635)
Разходи за материали	(77)	(1 606)	-	(1 683)
Разходи за външни услуги	(429)	(16 492)	(434)	(17 355)
Разходи за персонала	(335)	(7 948)	(2)	(8 285)
Разходи за амортизация	-	(4 474)	-	(4 474)
Себестойност на продадените стоки	-	(43 124)	-	(43 124)
Други разходи	-	(566)	(894)	(1 460)
Приходи от лихви	251	-	-	251
Разходи за лихви	(4 822)	-	-	(4 822)
Други финансови разходи	(438)	-	-	(438)
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	(2 523)	(66)	7 058	4 469
Разходи за данъци върху дохода, нетно				(788)
Печалба за годината				3 681
Активи на сегмента	61 683	34 067	70 584	166 334

7. Нематериални активи

Балансовите стойности на нематериалните активи на Групата за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	Търговска марка ‘000 лв.	Софтуерни продукти ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2016 г.	8 250	370	8 620
Трансфер	(20)	20	-
Новопридобити активи, закупени	-	87	87
Салдо към 31 декември 2016 г.	8 230	477	8 707
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2016 г.	(412)	(17)	(429)
Амортизация	(412)	(106)	(518)
Салдо към 31 декември 2016 г.	(824)	(123)	(947)
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	7 406	354	7 760

	Търговска марка	Софтуерни продукти	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2015 г.	-	3	3
Новопридобити активи, закупени	20	367	387
Новопридобити активи в резултат на бизнес комбинации	8 230	-	8 230
Салдо към 31 декември 2015 г.	8 250	370	8 620
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2015 г.	-	(2)	(2)
Амортизация	(412)	(15)	(427)
Салдо към 31 декември 2015 г.	(412)	(17)	(429)
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	7 838	353	8 191

Всички разходи за амортизация се включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

Към 31.12.2016 г. Групата не е заложила нематериални активи като обезпечения по свои задължения и няма договорни задължения за закупуване на нематериални активи.

8. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват земи, сгради, машини и оборудване, транспортни средства, разходи за придобиване и други. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земи ‘000 лв.	Сгради ‘000 лв.	Машини и оборудване ‘000 лв.	Транспортни средства ‘000 лв.	Стопански инвентар ‘000 лв.	Други ‘000 лв.	Разходи за придобиване ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност								
Салдо към 1 януари 2016 г.	-	436	27 255	4 042	16	1	1 818	33 568
Новопридобити активи, закупени	-	73	681	609	-	615	7	1 985
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	5 808	12 793	-	-	-	2 276	-	20 877
Отписани активи	-	-	(1 245)	(97)	-	-	(1)	(1 343)
Салдо към 31 декември 2016 г.	5 808	13 302	26 691	4 554	16	2 892	1 824	55 087
Амортизация и обезценка								
Салдо към 1 януари 2016 г.	-	(70)	(20 738)	(2 988)	(6)	-	(530)	(24 332)
Отписани активи	-	-	1 173	95	-	-	-	1 268
Амортизация бизнес комбинации	-	-	-	-	-	(561)	-	(561)
Амортизация	-	(344)	(2 044)	(416)	(2)	(276)	-	(3 082)
Салдо към 31 декември 2016 г.	-	(414)	(21 609)	(3 309)	(8)	(837)	(530)	(26 707)
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	5 808	12 888	5 082	1 245	8	2 055	1 294	28 380

Балансовата стойност към 31 декември 2015 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Земи ‘000 лв.	Сгради ‘000 лв.	Машини и оборудване ‘000 лв.	Транспортни средства ‘000 лв.	Стопански инвентар ‘000 лв.	Други ‘000 лв.	Разходи за придобиване ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност								
Салдо към 1 януари 2015 г.	22 250	22 753	1 852	480	16	1	21	47 373
Новопридобити активи, закупени	-	347	677	340	-	-	515	1 879
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	-	-	27 183	3 261	-	-	2 021	32 465
Рекласифицирани в инвестиционни имоти	(22 250)	(22 664)	(2 144)	-	-	-	-	(47 058)
Отписани активи	-	-	(313)	(39)	-	-	(739)	(1 091)
Салдо към 31 декември 2015 г.	-	436	27 255	4 042	16	1	1 818	33 568
Амортизация и обезценка								
Салдо към 1 януари 2015 г.	-	(936)	(581)	(25)	(4)	-	-	(1 546)
Отписани активи	-	-	310	39	-	-	-	349
Амортизация бизнес комбинации	-	-	(17 907)	(2 555)	-	-	-	(20 462)
Рекласифицирани активи – амортизация	-	868	506	-	-	-	-	1 374
Загуба от обезценка	-	-	-	-	-	-	(530)	(530)
Амортизация	-	(2)	(3 066)	(447)	(2)	-	-	(3 517)
Салдо към 31 декември 2015 г.	-	(70)	(20 738)	(2 988)	(6)	-	(530)	(24 332)
Балансова стойност към 31 декември 2015 г. (преизчислено)	-	366	6 517	1 054	10	1	1 288	9 236

Към 31 декември 2016 г. и 2015 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Имоти, машини и съоръжения с балансова стойност в размер на 29 118 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми на Групата.

9. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. Те се отчитат по справедлива стойност. За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 37.

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

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2016 г.	39 065	31 412	70 477
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	4 373	9 845	14 218
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	743	4 441	5 184
Отписани активи	(8 593)	(1 433)	(10 026)
Отписани активи от бизнес комбинация	(4 167)	(4 127)	(8 294)
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	31 421	40 138	71 559

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2015 г.	15 519	20 101	35 620
Нетна печалба/(загуба) от промяна на справедливата стойност	9 302	(692)	8 610
Рекласифицирани от имоти, машини и съоръжения	22 250	23 434	45 684
Отписани активи	(8 006)	(11 431)	(19 437)
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	39 065	31 412	70 477

Групата изпълнява бизнес намеренията си, като инвестира в развитието на инвестиционните си имоти. За последните две години от продажби е реализиран положителен нетен паричен поток 8.8 млн. лв.

Балансова стойност на заложените като обезпечение инвестиционни имоти е, както следва:

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	37 063	53 097	90 160
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	40 703	29 774	70 477

Част от инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг през 2016 г. Приходите от наеми за 2016 г., възлизащи на 1 890 хил. лв., са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от основна дейност”. Не са признавани условни наеми.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са, както следва:

	Минимални лизингови постъпления			
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Към 31 декември 2016 г.	1 009	1 469	496	2 974

10. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2016	Отписани в резултат на бизнес комбинация	Придобити в резултат на бизнес комбинация	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2016
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	4 115	-	(159)	(8)	3 948
Текущи активи					
Краткосрочни финансови активи	1 219	-		98	1 317
Търговски и други вземания	(186)	-	(149)	30	(305)
Текущи пасиви					
Задължения към персонала	(1)	-	-	-	(1)
Слаба капитализация	-	-	(74)	(78)	(152)
Неизползвани данъчни загуби	(797)	7	(111)	650	(251)
	4 350	7	(493)	692	4 556
Отсрочени данъчни активи	(984)				(709)
Отсрочени данъчни пасиви	5 334				5 265
Признати като:					
Отсрочени данъчни пасиви	4 357				4 619
Отсрочени данъчни активи	(7)				(63)

Отсрочените данъци за сравнителния период 2015 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2015	Отписани в резултат на бизнес комбинация	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2015
	'000 лв. Преизчислено	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв. Преизчислено
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	4 284	(535)	366	4 115
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	656	-	563	1 219
Търговски и други вземания	(186)	-	-	(186)
Текущи пасиви				
Задължения към персонала	(1)	-	-	(1)
Неизползвани данъчни загуби	(767)	111	(141)	(797)
	3 986	(424)	788	4 350
Отсрочени данъчни активи	(954)			(984)
Отсрочени данъчни пасиви	4 940			5 334
Признати като:				
Отсрочени данъчни пасиви	3 986			4 357
Отсрочени данъчни активи	-			(7)

Групата не е признала отсрочени данъчни активи върху данъчни загуби, както следва:

Година на възникване	Период на приспадане на данъчните загуби	2016 ‘000 лв.
2012 г.	2013-2017	44
2013 г.	2014-2018	4
2014 г.	2015-2019	1 607
2015 г.	2016-2020	626
2016 г.	2017-2021	611
Общо непризнати данъчни загуби		2 892
Приложима данъчна ставка		10%
Непризнати отсрочени данъчни активи върху данъчни загуби		289

11. Материални запаси

Материалните запаси, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Стоки	23 027	23 825
Материали	66	29
Материални запаси	23 093	23 854

През 2016 г. общо 52 634 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2015 г.: 43 503 хил. лв.). През 2016 г. материални запаси в размер на 54 хил. лв. са били обезценени и отписани. Балансовата сума включва и обезценка на материални запаси в размер на 642 хил. лв. (2015 г.: 642 хил. лв.), призната в минали периоди.

Материални запаси на Групата с нетна реализируема стойност в размер на 19,887 хил. лв. към 31 декември 2016 г. са предоставяни като обезпечение на задължения (2015 г.: 23 598 хил. лв.).

12. Лизинг

12.1. Финансов лизинг като лизингополучател

Групата е придобила през 2015 г. по договори за финансов лизинг леки автомобили. Нетната балансова стойност на активите, придобити по договори за финансов лизинг, възлиза на 732 хил. лв. към 31 декември 2016 г. (2015 г.: 301 хил. лв.). Активите се включени в консолидирания отчет за финансово състояние в група Транспортни средства от „Имоти, машини и съоръжения”.

Задълженията за финансов лизинг са обезпечени от съответните активи, придобити при условията на финансов лизинг.

Бъдещите минимални лизингови плащания в края на всеки от представените отчетни периоди са представени, както следва:

Нетна настояща стойност	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
31 декември 2016 г.	157	443	600
31 декември 2015 г.	53	199	252

Лизинговите договори включват фиксирани лизингови плащания и опция за закупуване след крайния срок и пълното изплащане на лизинга. Лизинговите договори са неотменяеми, но не съдържат други ограничения. Не са признавани разходи от условни наеми и не се очакват разходи от сублизинг, тъй като всички активи, за които са сключени лизингови договори, се използват само от Групата.

12.2. Оперативен лизинг като лизингополучател

Групата е сключила договори за оперативен лизинг на недвижими имоти (магазини „Направи си сам“) за срок от 7 - 10 години с опция за подновяване за още 5 години, която може да бъде упражнена по искане на Групата четири пъти, както и за офис, намиращ се в гр. София. Върху лизингополучателя няма ограничения, наложени от сключването на лизинговите договори.

Към 31 декември бъдещите минимални лизингови вноски по неотменими договори за оперативен лизинг, са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Към 31 декември 2016 г.	10 815	42 746	60 193	113 753
Към 31 декември 2015 г.	10 999	44 632	68 038	123 669

13. Краткосрочни финансови активи

Другите краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, които са държани за търгуване в краткосрочен период.

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):		
- Акции и дялове	16 708	21 345
Финансови активи на разположение за продажба		
- Акции и дялове	1 053	1 053
Кредити и вземания:		
Вземания по договори за цесии	17 035	8 230
Предоставени заеми	120	10 969
Вземания по лихви по предоставени заеми	9	122
Общо заеми и вземания	17 164	19 321
Общо краткосрочни финансови активи	34 925	41 719

Краткосрочните финансови активи, държани за търгуване, са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на консолидирания финансов отчет.

Финансови активи на разположение за продажба се отчитат по цена на придобиване, тъй като не се търгуват на активен публичен пазар.

Печалбите и загубите от промяна в справедливите стойности на финансовите активи, държани за търгуване са признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от основна дейност”.

През 2016 г. Групата е признала обезценка на вземания, придобити по договори за цесия, в общ размер на 1 906 хил. лв. (2015 г.: - хил. лв.).

14. Търговски и други вземания

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Търговски вземания, брутна сума	2 822	1 104
Обезценка на търговски вземания	(1 252)	(485)
Търговски вземания	1 570	619
Вземания по продажби на инвестиционни имоти	7 583	7 041
Вземания по договор за продажба на акции	7 400	204
Финансови активи	16 553	7 864
Съдебни и присъдени вземания	374	-
Обезценка на съдебни и присъдени вземания	(374)	-
Данъчни вземания	39	318
Предплатени разходи и аванси	843	244
Други вземания	388	74
Нефинансови активи	1 270	636
Търговски и други вземания	17 823	8 500

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на Групата са прегледани относно индикации за обезценка.

Някои търговски вземания са били обезценени и съответната обезценка в размер на 1 626 хил. лв. (2015 г.: 485 хил. лв.) е била призната в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи”. Обезценените вземания са били дължими главно от търговски клиенти, които са имали финансови затруднения.

Изменението в обезценката на вземанията може да бъде представено по следния начин:

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	485	2
От бизнес комбинация	1 492	409
Възстановяване на загуба от обезценка	(45)	-
Отписани суми	(306)	-
Загуба от обезценка	-	74
Салдо към 31 декември	1 626	485

15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	3 186	2 863
- евро	69	98
Пари и парични еквиваленти	3 255	2 961

Сумата на парите и паричните еквиваленти, която е блокирана за Групата към 31 декември 2016 г., възлиза на 2 503 хил. лв. (2015 г.: 2 268 хил. лв.).

Размерът на заложените парични средства към 31 декември 2016 г. е 173 хил. лв.

16. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Родна Земя Холдинг АД се състои от 36 010 600 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на предприятието-майка.

	2016 Брой акции	2015 Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	36 010 600	36 010 600
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	36 010 600	36 010 600

В резултат на преобразуване чрез вливане, капиталът на приемащото дружество „Родна земя холдинг“ АД е увеличен на 36 010 600 лв. чрез издаване на нови 35 781 657 броя обикновени акции с право на един глас, ликвидационен дял и с номинална стойност 1 лв. всяка една, които представляват 99.36 % от всички акции на предприятието майка.

Списъкът на основните акционери на предприятието-майка е представен, както следва:

	31 декември 2016 г.		31 декември 2015 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 884 000	33.00%	11 884 000	33.00%
Централна Кооперативна Банка АД	3 548 511	9.85%	3 548 511	9.85%
Холдинг Център АД	3 305 000	9.18%	3 300 000	9.16%
УЕБ Финанс Холдинг АД	2 690 190	7.47%	2 690 190	7.47%
Други юридически лица	14 476 956	40.20%	14 481 956	40.22%
Други физически лица	105 943	0.30%	105 943	0.30%
	36 010 600	100.00%	36 010 600	100.00%

17. Възнаграждения на персонала

17.1. Разходи за персонала

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(8 413)	(7 136)
Разходи за социални осигуровки	(1 376)	(1 123)
Разходи за доходи на персонала при пенсиониране	(29)	(26)
Разходи за персонала	(9 818)	(8 285)

17.2. Пенсионни и други задължения към персонала

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Нетекущи:		
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране	73	69
	73	69
Текущи:		
Задължения за заплати	30	493
Задължения по неизползвани отпуски	127	125
Задължения към осигурителни институции	424	223
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране	1	-
	582	841

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към осигурителни институции на Групата, които следва да бъдат уредени през 2017 г. Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период.

Съгласно българското трудово законодателство, Групата е задължена да изплати на служителите си при пенсиониране от две до шест брутни месечни заплати, в зависимост от прослужения стаж в предприятието. Ако служител е работил в Групата в продължение на 10 години, той получава шест брутни месечни заплати, при пенсиониране, а ако е работил по-малко от 10 години – две брутни месечни заплати. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран.

Промените в настоящата стойност на задължението за доходи на персонала при пенсиониране са, както следва:

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Задължения за доходи на персонала при пенсиониране към 1 януари	69	-
От бизнес комбинация	-	68
Разходи за лихви	2	2
Разходи за текущ стаж	27	24
Актюерски печалби	(24)	(25)
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране на 31 декември	74	69
Представени в консолидирания отчет за финансовото		
Нетекущи пасиви	73	69
Текущи пасиви	1	-

Основните предположения, използвани при определяне на задължението за доходи на персонала при пенсиониране са посочени по-долу:

	2016	2015
Норма на дисконтиране	3.5%	3.5%
	0% за първите три години;	
Бъдещо увеличение на възнагражденията	1.5% за останалия период	2%

Компонентите на разходите за доходи на персонала при пенсиониране, признати в печалбата или загубата през представените периоди са обобщени, както следва:

Разходи за доходи на персонала при пенсиониране

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Разходи за текущ стаж	(27)	(24)
Разходи за лихви	(2)	(2)
Разходи за доходи на персонала при пенсиониране, признати в печалбата или загубата	(29)	(26)

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Групата, призната в другия всеобхватен доход, може да бъде представена, както следва:

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Актюерски печалби	24	25
Общо приходи, признати в другия всеобхватен доход	24	25

Средната срочност на пенсионното задължение към 31 декември 2016 г. е приблизително 22 години.

Значимите актюерски предположения при определянето на задълженията по планове с дефинирани доходи са свързани с дисконтовия процент, очаквания процент на увеличение на заплатите, процент за текучество на персонала и очакваната продължителност на живота. Следващата таблица представя анализ на чувствителността и обобщава ефектите от промените в тези актюерски предположения върху задълженията по планове с дефинирани доходи към 31 декември 2016 г.:

**Промени в значими актюерски предположения
 в хил. лева**

Дисконтов процент	Увеличение с 0.5%	Намаление с 0.5%
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(6)	7
Процент на увеличение на заплатите	Увеличение с 1%	Намаление с 1%
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	6	(5)

Очаквана продължителност на живота	Увеличение с 1 година	Намаление с 1 година
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	1	(1)

Анализът на чувствителността е базиран на промяна в само едно от предположенията. Той може да се различава от действителната промяна в задълженията за дефинирани доходи, тъй като промените в предположенията често са свързани помежду си.

18. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	<u>Текущи</u>		<u>Нетекучи</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>'000 лв.</u>	<u>'000 лв.</u>	<u>'000 лв.</u>	<u>'000 лв.</u>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	36 040	36 140	59 248	63 232
Други заеми	2 000	2 227	31 572	145
Лихви	-	3	8	8
Общо балансова стойност	38 040	38 370	90 828	63 385

Към 31.12.2016 г. Групата е кредитополучател по следните банкови заеми:

Кредит овъдрафт в размер на 2 957 хил. лв.

- Лихвен процент – 3-месечен софибор + 3.8 %, но не по-малко от 4%
- Падеж – 18.07.2019 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Обезпечение – заложени собствени имоти /земя и сгради/
- Валута - лев

Кредит овъдрафт в размер на 27 100 хил. лв.

- Лихвен процент – 4.2 %
- Падеж – 30.12.2018 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Обезпечение – заложени собствени имоти /земя и сгради/
- Валута - лев

Банков кредит в размер на 17 130 хил. евро:

- Лихвен процент – 4.2%
- Падеж – 29.12.2021 г.
- Погасителен план – шестмесечни вноски в размер на 767 хил. евро и на падеж остатък от 7,160 хил. евро.
- Обезпечение – първи по ред залог върху търговско предприятие „Родна Земя Холдинг“ АД
- Валута – евро

Кредит овърдрафт в размер на 19 500 хил. лв.

- Лихвен процент – 4.2%
- Падеж – 11.10.2017 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Обезпечение - заложен собствени имоти /земя и сгради/ и втори по ред залог върху търговско предприятие „Родна Земя Холдинг“ АД
- Валута – лева

Револвиращ банков кредит в размер на 2 558 хил. евро

- Лихвен процент – плаваща база /базирана на Euribor/ плюс фиксирана надбавка
- Падеж – 30.06.2022 г.
- Валута - евро

Банков овърдрафт с лимит в размер на 6 000 хил. евро

- Лихвен процент – плаваща база /базирана на Euribor/ плюс фиксирана надбавка
- Падеж – 06.02.2018 г.
- Валута - евро

Банков овърдрафт с лимит в размер на 1 581 хил. евро

- Лихвен процент – плаваща база /базирана на Euribor/ плюс фиксирана надбавка
- Падеж – 31.01.2020 г.
- Валута - евро

Другите заеми, получени от Групата, са както следва:

Заем от Прайм Лизинг ЕООД в размер на 22 260 хил. лв.:

- Лихвен процент – 12-месечен EURIBOR плюс надбавка
- Падеж – 28.02.2026 г.
- Обезпечение - заложен собствени имоти /земя и сгради/, особен залог върху търговско предприятие „Лендмарк България Ритейл Парк“ ЕООД, всички настоящи и бъдещи вземания на „Лендмарк България Ритейл Парк“ ЕООД
- Валута – лева

Заем от Кешитъл Мениджмънт АДСИЦ с главница в размер на 4 557 хил. евро .:

- Лихвен процент – 6-месечен EURIBOR плюс надбавка 2.375%
- Падеж – 28.04.2018 г.
- Обезпечение - заложен собствени имоти /земя и сгради/, особен залог върху търговско предприятие „Лендмарк България Ритейл Парк“ ЕООД, всички настоящи и бъдещи вземания на „Лендмарк България Ритейл Парк“ ЕООД
- Валута – евро

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

19. Търговски и други задължения

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Търговски задължения	25 337	15 482
Задължения по договори за обратно изкупуване на ценни книжа	1 688	4 845
Гаранции	39	2
Други задължения	3 585	2 286
Финансови пасиви	30 649	22 615
Данъчни задължения	457	744
Аванси	7	8 823
Нефинансови пасиви	464	9 567
Текущи търговски и други задължения	31 113	32 182

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

20. Приходи от основна дейност

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Приходи от основна дейност	84 745	74 144
Приходи от предоставяне на услуги	1 354	482
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	7 487	6 125
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(691)	(2 798)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5 184	8 610
Печалба от бизнес комбинация	1 570	-
	99 649	86 563

21. Други приходи

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Отписани задължения	37	-
Приходи от префактурирани доставки	7	6
Обезщетения по съдебни дела	-	1 462
Други	203	463
	247	1 931

22. Загуба от продажба на нетекущи активи

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Приходи от продажба	9 708	7 134
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(10 028)	(9 769)
Загуба от продажба на нетекущи активи	(320)	(2 635)

През 2016 г. Групата осъществява продажба на Захарна Фабрика в гр. София и на оранжерийни конструкции. През 2015 г. Групата продава Оранжериев комплекс, гр. Стрелча.

23. Разходи за материали

	2016	2015
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за ел. енергия	(1 170)	(942)
Декорация на магазин	(295)	(269)
Разходи за отопление	(149)	(189)
Разходи за ремонт и поддръжка	(141)	(104)
Разходи за автомобили и горива	(127)	(88)
Консумативи	(67)	(63)
Други	(91)	(28)
	(2 040)	(1 683)

24. Разходи за външни услуги

	2016	2015
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за наем	(11 289)	(11 518)
Разходи за реклама	(2 306)	(2 835)
Консултантски услуги	(1 022)	(509)
Разходи за охрана	(942)	(686)
Разходи за такси	(492)	(434)
Транспортни разходи	(377)	(259)
Разходи за застраховки	(342)	(166)
ИТ поддръжка	(296)	(150)
Правни разходи	(77)	(413)
Комуникации	(72)	(97)
Други	(579)	(288)
	(17 794)	(17 355)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2016 г. е в размер на 70 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

25. Други разходи

	2016	2015
	‘000 лв.	‘000 лв.
Обезценка на търговски вземания	(1 906)	(74)
Възстановяване на загуба от обезценка на търговски вземания	45	-
Разходи за местни данъци и такси	(871)	(539)
Представителни разходи	(193)	(53)
Командировки	(140)	(96)
Промоционални събития	(100)	(41)
Разходи за набиране и обучение на персонал	(73)	(75)
Обезценка на стоки	(54)	-
Глоби и санкции	(27)	(203)
Други	(39)	(379)
	(3 358)	(1 460)

26. Приходи от лихви

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Приходи от лихви, свързани с:		
- предоставени заеми	559	196
- цедирани вземания	111	55
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	670	251
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	670	251

27. Разходи за лихви

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Разходи за лихви, свързани с:		
- банкови заеми	(4 268)	(4 070)
- други получени заеми	(1 143)	(456)
- репо сделки	(222)	(215)
- други	(165)	(81)
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(5 798)	(4 822)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(5 798)	(4 822)

28. Други финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Банкови такси и комисионни	(354)	(289)
Разходи за банкови гаранции	(77)	(135)
Загуби от валутна преоценка	(1)	(14)
	(432)	(438)

29. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2015 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Печалба на дружества от Групата преди данъчно облагане	2 124	8 890
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(212)	(889)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(1 785)	(1 512)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	1 997	2 401
Текущ разход от данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(692)	(788)
Разходи за данъци върху дохода	(692)	(788)

Пояснение 10 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

30. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на предприятието майка.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2016	2015
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	3 208 000	3 862 000
Средно претеглен брой акции	36 010 600	36 010 600
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.09	0.11

31. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици и ключовия управленски персонал.

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Продажба на стоки, услуги и приходи от лихви:		
- собственици - лихви	111	77

31.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на дружествата от Групата. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(208)	(224)
Разходи за социални осигуровки	(10)	(12)
Общо краткосрочни възнаграждения	(218)	(236)

32. Разчети със свързани лица в края на годината

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собственици - заеми	-	1 389
Общо текущи вземания от свързани лица	-	1 389

33. Безналични сделки

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

За 2016 г.:

- През 2016 г. Групата учредява ново дъщерно дружество Агробизнес Истейтс чрез апортна вноска на инвестиционни имоти в размер на 27 638 хил. лв.
- Групата продава инвестицията си в дъщерното дружество Ломски Мелници София АД за 11 000 хил. лв., като 3 600 хил. лв. от продажната цена са прихванати с насрещни задължения, а останалата част е дължима към датата на консолидирания финансов отчет.
- Групата е придобила нетекущи активи по договори за финансов лизинг с отчетна стойност в размер на 568 хил. лв.

За 2015 г.:

- През 2015 г., Групата продава инвестицията си в Спарг ЕООД. Сделката е изплатена от купувача чрез прехвърляне на притежавани от него вземания.
- През 2015 г. Групата придобива дъщерни предприятия, а заплаща възнаграждение в размер на 10,000 хил. лв. през 2014 г.
- През 2015 г. Групата сключва сделка за продажба на финансови активи, която е изплатена частично от купувача чрез прехвърляне на притежавани от него вземания.
- Групата е придобила нетекущи активи по договори за финансов лизинг в размер на 234 хил. лв. Придобитите автомобили по финансов лизинг са с отчетна стойност в размер на 323 хил. лв.

34. Условни пасиви

По договорени линии за издаване на банкови гаранции, към 31 декември 2016 г. Групата има издадени банкови гаранции в полза на търговски партньори в размер на 2 977 хил. лв. при общ лимит от 4 070 хил. лв.

Групата е солидарен длъжник по два банкови заема за задължения в размер на 21 422 хил. лв.

Към Групата няма заведени значителни правни искиове.

35. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):			
Акции и дялове	13	16 708	21 345
Финансови активи на разположение за продажба	13	1 053	1 053
Кредити и вземания:			
Кредити и вземания по договори за цесии	13	17 164	19 321
Търговски и други вземания	14	16 553	7 864
Вземания от свързани лица	32	-	1 389
		<u>33 717</u>	<u>28 574</u>
Пари и парични еквиваленти	15	<u>3 255</u>	<u>2 961</u>
		54 733	53 933
Финансови пасиви	Пояснение	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Нетекущи пасиви			
Заеми	18	90 828	63 385
		<u>90 828</u>	<u>63 385</u>
Текущи пасиви:			
Заеми	18	38 040	38 370
Търговски и други задължения	19	30 649	22 615
		<u>68 689</u>	<u>60 985</u>
		159 517	124 370

Вижте пояснение 4.18 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 37.1 Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 36.

36. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 4.18. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно сročни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост. Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

36.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

36.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата, деноминирани главно в евро. Групата не е изложена на значителен валутен риск поради фиксираната цена на еврото към лева

36.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2016 г. Групата не е изложена на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

36.1.3. Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции както следва:

Инвестициите в акции на дружества, търгувани на Българската фондова борса - София се държат като краткосрочни стратегически инвестиции. В съответствие с политиката на Групата не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Дейността на тези дружества се наблюдава на регулярна база и контролът или значителното влияние върху тези дружества се използват, за да се поддържа стойността на инвестициите в тези дружества. Краткосрочните финансови активи, описани по-горе, се държат с цел търговия на Българска фондова борса- София.

36.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е

ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи, държани за търгуване	16 708	21 345
Финансови активи на разположение за продажба	1 053	1 053
Кредити и вземания	33 717	28 574
Пари и парични еквиваленти	3 255	2 961
Балансова стойност	54 733	53 933

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и на други контрагенти, установени индивидуално или по групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Към датата на консолидирания финансов отчет някои от необезценените търговски и други вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	2016 ‘000 лв.	2015 ‘000 лв.
Над 1 година	10 249	5 086
Общо	10 249	5 086

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

36.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди -ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2016 г. падежите на договорните задължения на Групата са:

31 декември 2016 г.	Текущи		Нетекущи		Общо
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.		
Заеми	38 040	69 152	21 895	129 087	
Търговски и други задължения	30 649	-	-	30 649	
Задължения по финансов лизинг	156	444	-	600	
Общо	68 845	69 596	21 895	160 336	

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

31 декември 2015 г.	Текущи		Нетекущи		Общо
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.		
Заеми	38 370	48 091	15 294	101 755	
Търговски и други задължения	22 615	-	-	22 615	
Общо	60 985	48 091	15 294	124 370	

37. Оценяване по справедлива стойност

37.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Справедливата стойност на финансови инструменти е представена в сравнение с тяхната балансова стойност към края на отчетните периоди в следната таблица:

Финансови активи	Към 31 декември 2016 г.		Към 31 декември 2015 г.	
	Справедлива стойност '000 лв.	Балансова стойност '000 лв.	Справедлива стойност '000 лв.	Балансова стойност '000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата):				
Ценни книжа	16 708	16 708	21 345	21 345
	16 708	16 708	21 345	21 345

Следната таблица представя финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви.

Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

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

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

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2016 г.	Пояснение	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Активи				
Борсово търгувани ценни книжа	а)	4 697	-	4 697
Акции, които не се търгуват борсово	б)	-	12 011	12 011
Нетна справедлива стойност		4 697	12 011	16 708

31 декември 2015 г.	Пояснение	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Активи				
Борсово търгувани ценни книжа	а)	10 046	-	10 046
Акции, които не се търгуват борсово	б)	-	11 299	11 299
Нетна справедлива стойност		10 046	11 299	21 345

През отчетните периоди не е имало значими трансфери между нива 1 и 2.

Определяне на справедливата стойност

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

а) Борсово търгувани ценни книжа

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на Българска фондова борса АД. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

б) Акции, които не се търгуват борсово

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки с акции на подобни дружества, коригирани за специфични фактори. Справедливата стойност е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

37.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември, оценявани периодично по справедлива стойност:

	2016	2015
	Ниво 3	Ниво 3
	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти:	71 559	70 477

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Земни и сгради (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност е определена по метода на сравнителните продажби, като се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки или оферти за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. През 2016 г. корекцията за тези фактори варира в зависимост от конкретния имот. Повечето земи и сгради са преоценени през декември 2016 г.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Групата 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.

38. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. Групата определя собствения капитал на основата на балансовата му стойност, представена в отчета за финансовото състояние. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти. Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

	2016	2015
	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал	20 877	26 752
Заеми	128 868	101 755
- Пари и парични еквиваленти	(3 255)	(2 961)
Нетен дълг	<u>125 613</u>	<u>98 794</u>
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	<u>146 490</u>	<u>125 546</u>
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	<u>85.75%</u>	<u>78.69%</u>

39. Събития след края на отчетния период

Съгласно договор от 15 март 2017 г. Групата придобива 100% дялово участие от капитала на КБМ ЕООД.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

40. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2016 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 април 2017 г.