

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

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД

31 декември 2019 г.



Съдържание

Страница


Годишен консолидиран доклад за дейността	i
Доклад на независимия одитор	ii
Консолидиран финансов отчет	iii
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
		2019	2018	2018
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
			Преизчислен	
Нетекущи активи				
Имоти машини и съоръжения	9	101 457	4 342	26 093
Инвестиционни имоти	10	88 667	70 817	83 704
Нематериални активи	8	6 735	6 933	7 412
Репутация	7	6 488	-	-
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	12	800	800	400
Отсрочени данъчни активи	11	1 523	813	-
Нетекущи активи		205 670	83 705	117 609
Текущи активи				
Финансови активи по амортизирана стойност	15	43 203	57 152	43 423
Материални запаси	13	30 327	27 624	22 812
Вземания от свързани лица	33.3	19 150	11 981	367
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	14	15 584	14 794	16 631
Предплащания и други активи	16	13 542	5 277	1 152
Пари и парични еквиваленти	17	2 215	7 721	749
Активи класифицирани като държани за продажба		-	-	916
Текущи активи		124 021	124 549	86 050
Общо активи		329 691	208 254	203 659

Съставил: 
 /Невена Илиева/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/

Председател на СД: 
 /Светослав Янев/

Дата: 7 юли 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 17 юли 2020 г.:

Марий Апостолов
 Управител

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

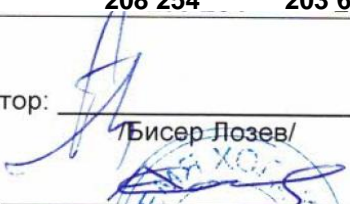
Грант Торнтон ООД одиторско дружество




Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември	31 декември	1 януари
		2019	2018	2018
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал			Преизчислен	
Акционерен капитал	18.1	56 011	36 011	36 011
Премиен резерв	18.2	16 000	-	-
Други резерви	18.3	98	16 075	107
Неразпределена печалба /(натрупана загуба)		13 243	12 718	(7 046)
Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието майка		85 352	64 804	29 072
Неконтролиращо участие		1 259	1 460	1 182
Общо собствен капитал		86 611	66 264	30 254
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по лизингови договори	21	88 108	189	279
Заеми	20	42 962	41 395	65 073
Пенсионни задължения към персонала	19.2	194	156	88
Отсрочени данъчни пасиви	11	6 921	5 945	4 822
Нетекущи пасиви		138 185	47 685	70 262
Текущи пасиви				
Заеми	20	53 440	56 560	64 037
Търговски и други задължения	22	37 460	36 405	37 799
Задължения по лизингови договори	21	11 390	202	164
Пенсионни и други задължения към персонала	19.2	1 123	1 011	991
Данъчни задължения		1 131	127	152
Задължения към свързани лица		351	-	-
Текущи пасиви		104 895	94 305	103 143
Общо пасиви		243 080	141 990	173 405
Общо собствен капитал и пасиви		329 691	208 254	203 659

Съставил: 
 /Невена Илиева/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Дозев/

Дата: 7 юли 2020 г.

Председател на СД: 
 /Светослав Янев/

Заверил съгласно одиторски доклад от 17 юли 2020 г.:

Марий Апостолов
 Управител

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД одиторско дружество

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

	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв. Преизчислен
Приходи от основна дейност	23	124 578	88 809
Себестойност на продадените стоки	13	(85 085)	(57 488)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	10	5 500	11 126
Печалба от бизнес комбинация	6	2 637	21 890
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	14	562	947
Разходи за материали	24	(1 306)	(1 151)
Разходи за външни услуги	25	(10 113)	(18 382)
Разходи за персонала	19.1	(14 335)	(11 783)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	8.9	(13 612)	(3 618)
Разходи за очаквани кредитни загуби нетно	37.4	(2 019)	(2 826)
Загуба от продажба на нетекущи активи		(37)	(8)
Други разходи	26	(1 017)	(1 169)
Печалба от оперативна дейност		5 753	26 347
Приходи от лихви	27	2 018	1 265
Разходи за лихви	28	(7 159)	(6 224)
Други финансови разходи	30	(388)	(424)
Печалба преди данъци		224	20 964
Приходи/(разходи) за данък върху дохода	31	100	(369)
Печалба за годината		324	20 595
Друга всеобхватна загуба			
Компоненти които не се рекласифицират в печалбата или загубата:			
Преоценки на задълженията по планове с дефинирани приходи		(5)	(31)
Друга всеобхватна загуба за годината нетно от данъци		(5)	(31)
Общо всеобхватен доход за годината		319	20 564
Печалба/(загуба) за годината отнасяща се до:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		525	19 349
Неконтролиращото участие		(201)	1 246
Общ всеобхватен доход/(загуба) за годината принадлежаща на:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		520	19 320
Неконтролиращото участие		(201)	1 244
Доход на акция	32	0.01	0.54

Съставил: 
 /Невена Илиева/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/

Дата: 7 юли 2020 г.

Председател на СД: 
 /Светослав Янев/

Заверил съгласно одиторски доклад от 17 юли 2020 г.:

Марий Апостолов
 Управител


Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД одиторско дружество

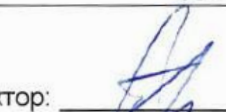
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	36 011	-	16 075	15 413	67 499	1 460	68 959
Ефект от корекция на грешка (пояснение 0)	-	-	-	(2 695)	(2 695)	-	(2 695)
Салдо към 1 януари 2019 г. (преизчислено)	36 011	-	16 075	12 718	64 804	1 460	66 264
Емисия на акции	20 000	16 000	-	-	36 000	-	36 000
Възстановяване на предоставени средства от собственици (пояснение 18.3)	-	-	(15 972)	-	(15 972)	-	(15 972)
Сделки със собствениците	20 000	16 000	(15 972)	-	20 028	-	20 028
Печалба за годината	-	-	-	525	525	(201)	324
Друга всеобхватна загуба	-	-	(5)	-	(5)	-	(5)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	(5)	525	520	(201)	319
Салдо към 31 декември 2019 г.	56 011	16 000	98	13 243	85 352	1 259	86 611

Съставил:


/Невена Илиева/

Изпълнителен директор:


/Бисер Лозев/

Дата: 7 юли 2020 г.

Председател на СД:


/Светослав Янев/

Заверил съгласно одиторски доклад от 17 юли 2020 г.:

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита


Грант Торнтон ООД одиторско дружество



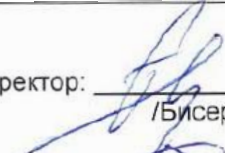
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината приключваща на 31 декември
 (продължение)

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	36 011	107	(7 572)	28 546	1 182	29 728
Предоставени средства от собственици (пояснение 18.3)	-	15 972	-	15 972	-	15 972
Бизнес комбинации	-	25	941	966	(966)	-
Сделки със собствениците	-	15 997	941	16 938	(966)	15 972
Печалба за годината	-	-	19 349	19 349	1 246	20 595
Друга всеобхватна загуба	-	(29)	-	(29)	(2)	(31)
Общо всеобхватен доход за годината	-	(29)	19 349	19 320	1 244	20 564
Салдо към 31 декември 2018 г.	36 011	16 075	12 718	64 804	1 460	66 264

Съставил:


/Невена Илиева/

Изпълнителен директор:


/Бисер Лозев/

Председател на СД:


/Светослав Янев/

Дата: 7 юли 2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 17 юли 2020 г.:

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД одиторско дружество



Консолидиран отчет за паричните потоци за годината приключваща на 31 декември

Пояснение	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	151 089	112 541
Плащания към доставчици	(119 084)	(97 774)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(12 775)	(10 589)
Върнати аванси	-	(1 180)
Платени данъци	(6 271)	(4 986)
Други постъпления/(плащания) нетно	18 367	(419)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	31 326	(2 407)
Инвестиционна дейност		
Покупка на имоти машини и оборудване	(796)	(765)
Покупка на инвестиционни имоти	(1 925)	-
Плащания свързани с инвестиционни имоти	(206)	-
Постъпления от продажба на финансови активи	5 885	15 633
Придобиване на финансови активи	(6 539)	(7 630)
Предоставени заеми	(69 914)	(3 910)
Постъпления от предоставени заеми	28 511	2 682
Получени лихви	589	1 630
Придобиване на дъщерни предприятия нетно от парични средства	(2 818)	-
Плащане на аванс за придобиване на дъщерно предприятие	(680)	(25)
Плащания по договори за цесия	(10 619)	-
Постъпления по договори за цесия	7 485	-
Платен аванс за придобиване на съвместно предприятие	-	(400)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(51 027)	7 215
Финансова дейност		
Получени заеми	40	8 296
Платени заеми	40	(2 574)
Плащания по лизингови договори	40	(191)-
Плащания на лихви такси и комисионни по заеми	(3 463)	(5 956)
Постъпления от емитиране на акции	36 000	-
Постъпления по репо сделки	-	4 595
Плащания по репо сделки	-	(1 980)
Други плащания за финансова дейност	(2 088)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	14 169	2 190
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(5 532)	6 998
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	7 721	749
Ефект от очаквани кредитни загуби	26	(26)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	17	7 721

Съставил: _____
 /Невена Илиева/

Изпълнителен директор: _____
 /Бисер Лозев/

Дата: 7 юли 2020 г.

Председател на СД: _____
 /Светослав Янев/

Заверил съгласно одиторски доклад от 17 юли 2020 г.:

Марий Апостолов
 Управител

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

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-майка са в гр. София ул. „Фредерик Жолио Кюри“ №20 ет.10 тел./факс 02/8164551 адрес за кореспонденция: гр.София ул. „Стефан Караджа“ № 2 е-mail: account@rodnazemya.bg електронна страница в интернет: www.rodnazemya.bg

Към датата на публикуване на отчета дружеството-майка 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.

През 2019 г. Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД взема решение за увеличаване на капитала чрез публичното предлагане на ценни книжа. Увеличението се извършва чрез емитиране на нови 20 000 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност от 1.00 лев всяка и емисионна стойност 1.80 лева за акция при общ размер на предлаганата емисия от 36 000 хил. лв. Предлагането на акции от увеличението на капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции потвърден от КФН с Решение № 769-Е/11.06.2019 г. След приключване на процедурата по публичното предлагане на акции на 07.08.2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД увеличава капитала си от 36 011 хил. лв. на 56 011 хил. лв. чрез издаване на нови 19 999 997 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас с право на дивидент и на ликвидационен дял всяка. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 21.08.2019 г.

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.

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;
Светослав Аспарухов Янев – Председател на СД;
Теодора Валериева Тодорова - Член на СД.

Към 31 декември 2019 средносписъчният брой на персонала на Групата е 958 души.

Към 31 декември 2019 Невена ЕООД притежава 46.44% от акционерния капитал на Родна Земя Холдинг АД.

Дъщерни дружества:

Към 31.12.2019 г. предметът на дейност на отделните дъщерни дружества в Групата е:

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

Хедус АД

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

Баумакс България ООД

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 типа „Направи си сам“ в България с търговска площ от над 105 000 кв.м.

Би Енд О Хедус ЕООД

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

ХИТ Хипермаркет ЕООД

Предметът на дейност на Дружеството е покупка и продажба на стоки и всички видове вещи в първоначален и преработен вид, търговия с вина и алкохолни напитки, търговия с тютюневи продукти и отдаване под наем и аренда на търговски площи.

Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ

Предметът на дейност на Дружеството се състои в инвестиране на парични средства в покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, развитие на собствени недвижими имоти чрез строеж и подобрения продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти.

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 (МСФО) 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 (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.) освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет.

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 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 2019 г.

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

МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г. приет от ЕС

МСФО 16 „Лизинг“ заменя МСС 17 „Лизинги“ както и три разяснения: КРМСФО 4 „Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг“ ПКР 15 „Оперативен лизинг – стимули“ и ПКР 27 „Оценяване на съдържанието на операции включващи правната форма на лизинг“.

Приемането на този нов стандарт води до признаване от Групата на актив с право на ползване и на свързаните с него лизингови задължения във връзка с всички предишни оперативни лизингови договори с изключение на онези които са идентифицирани като договори за активи с ниска стойност или с оставащ срок на лизинг по-малко от 12 месеца от датата на първоначалното прилагане.

Новият стандарт е приложен използвайки модифицирания ретроспективен подход от МСФО 16) без отчитане на кумулативен ефект от приемането на МСФО 16. Дружеството оценява пасива по лизинговите договори към датата на преминаване към МСФО по настоящата стойност на оставащите лизингови плащания дисконтирани с диференциалния лихвен процент на лизингополучателя към датата на първоначално прилагане на МСФО 16. Активът с право на ползване към датата на първоначалното прилагане на МСФО 16 се оценява със сумата равна на пасива по лизинга коригирана със сумата на всички авансово платени или начислени лизингови плащания свързани с този лизингов договор призната в отчета за финансовото състояние непосредствено преди датата на първоначално прилагане на МСФО16. Предходните периоди не са произчислени.

За договори сключени преди датата на първоначалното прилагане Групата е избрала да приложи определението за лизинг съгласно МСС 17 и КРМСФО 4 и не е приложила МСФО 16 за договори които преди това не са били идентифицирани като лизинг съгласно МСС 17 и КРМСФО 4.

Групата е избрала да не включва първоначалните преки разходи в оценката на актива с право на ползване за съществуващи оперативни лизингови договори към датата на първоначалното

прилагане на МСФО 16 която е 1 януари 2019 г. Към тази дата Групата също така е избрала да признае активите с право на ползване в размер равен на лизинговото задължение коригирано с всички предплатени или начислени лизингови плащания които са съществували към тази дата.

Групата не е извършила преглед за обезценка на активите с право на използване към датата на първоначалното прилагане. Вместо това е възприела най-последната си историческата оценка за това дали определени лизингови договори са обременяващи непосредствено преди датата на първоначалното прилагане на МСФО 16.

На датата на преминаване към новия стандарт Групата е възприела за определени лизингови договори които преди са били отчитани като оперативен лизинг и са с остатъчен срок на лизинговия договор по-малък от 12 месеца или са за наем на активи с ниска стойност да се ползва облекченото преминаване към новия стандарт съгласно което не се признават активи с право на ползване а се отчита разход за лизинг по линейния метод за оставащия срок на договора.

За тези договори за лизинг които преди са били класифицирани като финансов лизинг активът с правото на ползване и лизинговото задължение са оценени със същите суми към датата на първоначалното прилагане на стандарта с които са били съгласно МСС 17 непосредствено преди датата на първоначалното прилагане.

За оценката на лизинговите задължения на датата на преминаването към МСФО 16 е използван среднопретеглен диференциален лихвен процент в размер на 3%.

По-долу е представено съответствие на позициите от финансовия отчет съгласно МСС 17 и новите позиции съгласно МСФО 16 към 1 януари 2019 г.:

	Балансова стойност към 31 декември 2018 г. хил. лв.	Ефект от преизчисление хил. лв.	МСФО 16 Балансова стойност към 1 януари 2019 г. хил. лв.
Имоти машини и съоръжения	4 342	90 181	94 523
Задължения по лизингови договори	(391)	(90 181)	(90 572)
Обща сума	3 951	-	3 951

Съответствието на общите задължения за оперативен лизинг към 31 декември 2018 г. (както е оповестено във финансовия отчет към 31 декември 2018 г.) със задълженията по лизинг признати към 1 януари 2019 г. е представено както следва:

	МСФО 16 1 януари 2019 г. хил. лв.
Общо задължения за оперативен лизинг оповестени към 31 декември 2018 г.	115 111
Освобождаване от признаване:	
Лизинг на активи с ниска стойност и с оставащ срок на договора по-малък от 12 месеца	(465)
Задължения за оперативен лизинг преди дисконтиране	114 646
Дисконтиране с използване на диференциален лихвен процент	(24 465)
Задължения за оперативен лизинг	90 181
Задължения за финансов лизинг (пояснение 21)	391
Общо задължения по лизингови договори признати съгласно МСФО 16 към 1 януари 2019 г.	90 572

Таблицата по-долу представя обобщение на финансовото въздействие от прилагането на МСФО 16 върху отчетите на Групата:

В хил. лв.	1 януари 2019г.	За годината приключваща на 31 декември 2019 г.
Актив с право на ползване	90 181	-
Задължения по лизингови договори	(90 181)	-
Ефект върху отчета за печалбата или загубата:		
Увеличение на амортизацията	-	(11 119)
Увеличение на разходи за лихви	-	(3 449)
Намаление на разходите за наем	-	12 699
Ефект върху отчета за паричните потоци:		
Намаление на нетния паричен поток от оперативна дейност	-	(12 699)
Увеличение на нетния паричен поток от финансова дейност	-	12 699

Групата е приложила и 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 2019 г. но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- МСФО 9 “Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 “Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана съкращаване или уреждане
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година започваща на 1 януари 2019 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост в сила от 1 януари 2020 г. приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г. все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9 МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти в сила от 1 януари 2020 г. все още не е приета от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г. все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 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 прилага счетоводна политика ретроспективно преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2019 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 ii) 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 статиите 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 съвместни и асоциирани предприятия

Съвместно предприятие е договорно споразумение по силата на което Групата и други независими страни се заемат със стопанска дейност която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по метода на собствения капитал.

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/отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/(Загуба) от инвестиции отчитани по метода на собствения капитал". 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 и съвместни 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 и съвместни 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

Основните приходи които Групата генерира са свързани с продажбата на строителни и градински стоки и материали хранителни стоки и природен газ и свързаните с него услуги по компресиране на газ и други услуги.

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

1. идентифициране на договора с клиент
2. идентифициране на задълженията за изпълнение
3. определяне на цената на сделката
4. разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. признаване на приходите когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

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

Приходи от продажба на стоки

Продажбата на стоки включва продажба на строителни и градински стоки и материали хранителни стоки и природен газ. Приход се признава когато Групата е прехвърлило на купувача значимите ползи и рисковете от собствеността на предоставените стоки. Счита се че значимите рискове и ползи са прехвърлени на купувача когато клиентът е приел стоките без възражение.

Продажби на услуги

Приходите от услуги се признават когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава или в даден момент или с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

Приходи от наеми

Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг се признават на база линейния метод за срока на лизинговите договори.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент представляващ процентът който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период когато е уместно до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за всеобхватния доход.

Приходи от дивиденди

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.10. Оперативни разходи

Оперативните разходи които Групата отчита представляват основно общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента) и се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

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. Лизинг

Както е описано в пояснение 3 Групата е приложила МСФО 16 „Лизинг“ използвайки модифицирания ретроспективен подход и затова сравнителната информация не е преизчислена. Това означава че сравнителната информация все още се отчита в съответствие с МСС 17 и КРМСФО 4.

4.15.1. Счетоводна политика приложима след 1 януари 2019 г.

Групата като лизингополучател

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

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

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

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

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

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

На началната дата на лизинговия договор Групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания които не са изплатени към тази дата дисконтирани с лихвения

процент заложен в лизинговия договор ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Групата.

За да определи диференциалния лихвен процент Групата използва информация от използваните от нея линии на финансиране от трети страни коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор.

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

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

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

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

В консолидиранния отчет за финансовото състояние активите с право на ползване са включени в имоти машини и съоръжения а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

Групата като лизингодател

Счетоводната политика на Групата съгласно МСФО 16 не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател Групата класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

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

4.15.2. Счетоводна политика приложима до 31 декември 2018 г.

Групата като лизингополучател

Финансов лизинг

Ръководството прилага преценка за да определи дали договорът е финансов лизинг и дали прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив. Ключови фактори включват продължителността на срока на лизинга във връзка с икономическия живот на актива настоящата стойност на минималните лизингови плащания във връзка със справедливата стойност на актива и дали Групата придобива собствеността върху актива в края на срока на лизинговия договор.

Съответният актив свързан с договора се признава в началото на лизинговия договор по пониската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания. В консолидиранния 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.

Задълженията по финансов лизинг се намаляват с последващите лизингови плащания които се състоят от погасяване на главница и финансови разходи.

Лизинг на земя и сгради се класифицира по отделно като се разграничават компонентите земя и сгради пропорционално на съотношението на справедливите стойности на дяловете им в лизинговия договор към датата на която активите са признати първоначално.

Активите придобити съгласно условията на финансов лизинг се амортизират в съответствие с МСС 16 „Имоти машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“.

Оперативен лизинг

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Когато Групата е лизингополучател плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход по линейния метод за срока на лизинга. Разходите свързани с оперативния лизинг напр. разходи за поддръжка и застраховки се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

Групата като лизингодател

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“. Групата реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 0). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите отдадени при условията на финансови лизингови договори се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата като вземане равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

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 извлечат 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

4.18.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват когато задължението посочено в договора е изпълнено е отменено или срокът му е изтекъл.

4.18.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност коригирана с разходите по сделката с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

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

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи свързани с финансовите активи които са признати в печалбата и загубата се включват във финансови разходи финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата / отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.18.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“ както и финансови активи чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Тази категория съдържа инвестиции в капиталови инструменти. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез доклади на независими външни оценители защото капиталовите инструменти не се котират на борсови пазари.

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва когато ефектът от него е несъществен.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми дължими от клиенти за продадени стоки или услуги извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва когато ефектът от него е несъществен.

4.18.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация ориентирана към бъдещето за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“

Инструментите които попадат в обхвата на изискванията включват дълговите инструменти по амортизирана стойност на Групата: вземания по договори за заеми и цесии търговски вземания и пари и парични еквиваленти.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби включително минали събития текущи условия разумни и поддържащи прогнози които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

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

- финансови инструменти чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

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

Размерът на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби се основават на кредитното качество на контрагентите отчитайки финансовото им състояние предоставени обезпечения регулярност на погасяване и други рискови фактори.

4.18.5. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват заеми търговски и други задължения и задължения към свързани лица.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и където е приложимо се коригират по отношение на разходите по сделката освен ако Групата не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност използвайки метода на ефективната лихва с изключение на деривативи и финансови пасиви които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и ако е приложимо промени в справедливата стойност на инструмента които се отчитат в печалбата или загубата се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.18.6. 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 и материали. 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 4.26.

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 до 3 месеца краткосрочни и високоликвидни инвестиции които са лесно обрацаеми в пари и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.22. Нетекущи активи и пасиви класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности

Когато Групата възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи класифицирани като държани за продажба се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност намалена с разходите по продажбата им. Някои активи държани за продажба като финансови активи или активи по отсрочени данъци продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Групата. Активите класифицирани като държани за продажба не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

4.23. 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.

4.24. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани 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.

Групата 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. Групата 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. Групата 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.

4.25. 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.

4.26. 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 4.27.

4.26.1. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти и на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

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.

4.26.2. 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.

4.26.3. Срок на лизинговите договори

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

За лизинг на складове магазини и оборудване следните фактори са най-подходящи:

- значителни санкции за прекратяване (или за неудължаване) обикновено Групата е сигурно че ще удължи (или няма да прекрати).
- Ако се очаква подобрения на лизинговите права да имат значителна остатъчна стойност обикновено Групата с разумна сигурност ще удължи срока на договора (или няма да прекрати прекрати).
- В други случаи Групата преразглежда и други фактори включително историческата продължителност на лизинга и разходите и измененията в бизнеса необходими за замяна на лизинговия актив.

Срокът на лизинга се преоценява ако опцията действително се упражнява (или не се упражнява) или Групата се задължава да я упражни (или не упражни). Оценката на разумната сигурност се преразглежда само ако настъпи значимо събитие или значителна промяна в обстоятелствата която засяга тази оценка и това е под контрола на лизингополучателя.

4.27. 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.

При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на

несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2018 г.

Информацията 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.

4.27.1. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котираны 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 38).

4.27.2. 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 4.18). 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.

4.27.3. 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.

4.27.4. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2019 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 8 и 9. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

4.27.5. 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. Определянето на обезценката изисква ръководството да направи оценка на обращаемостта на материалните запаси и тяхната евентуална реализация чрез продажба или връщане на доставчиците. Групата начислява провизия за обезценка до нетната реализуема стойност на стари стоки, както следва:

От месеци	До месеци	% обезценка
0	47	0
47	59	10%
59	71	20%
71	83	30%
83	95	40%
> 95		50%

Към 31 декември 2019 г. най-добрата преценка за необходимата обезценка на бездвижени и залежали стоки е в размер на 147 хил. лв. (2018 г.: 225 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в пояснение 13.

4.27.6. Измерване на очакваните кредитни загуби от обезценка на търговски и други вземания и вземания от свързани лица

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци дължими на Дружеството и всички парични потоци които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

Към 31 декември 2019 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията от трети лица възлиза на 5 779 хил. лв. Допълнителна информация е предоставена в пояснение 37.4.

4.27.7. 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 текуществото 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 2019 г. задължението на Групата за доходи на персонала при пенсиониране е в размер на 209 хил. лв. (2018 г.: 159 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в пояснение 19.2.

5. Ефект от корекция на грешка

През 2019 г. Групата е установила че съществуващата информация относно възможността за реализация на вземане придобито по договор за цесия през 2018 г. е била различна от допусканията и преценките направени към момента на покупката и следователно е отчетла като корекция на грешки по реда на МСС 8 разликата между направените допускания и наличната информация от регистри и становища на експерти. Преизчисленията представени по-долу възникват в резултат на обезценка на вземането по договора за цесия с 2 994 хил. лв. до размера на обезпечената с недвижими имоти част на вземането.

Преизчисленията в отчета за печалбата или загубата са довели до увеличение на размера на разходите за очаквани кредитни загуби и свързания с тях отсрочен данък. Общият ефект върху печалбата за 2018 г. е намаление на печалбата след данъци в размер на 2 695 хил. лв., което съответно води до намаление на дохода на акция от 0.61 лв. на 0.54 лв. на акция.

Следващите таблици показва корекциите признати за всяка отделна позиция от финансовия отчет:

Отчет за финансовото състояние	31 декември 2018 хил. лв.	Корекция на грешка хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв. Преизчислен
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	70 817	-	70 817
Имоти машини и съоръжения	4 342	-	4 342
Нематериални активи	6 933	-	6 933
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	800	-	800
Отсрочени данъчни активи	514	299	813
	83 406	299	83 705
Текущи активи			
Материални запаси	27 624	-	27 624
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	14 794	-	14 794
Финансови активи по амортизирана стойност	60 146	(2 994)	57 152
Вземания от свързани лица	11 981	-	11 981
Предплащания и други активи	5 277	-	5 277
Пари и парични еквиваленти	7 721	-	7 721
	127 543	(2 994)	124 549
Общо активи	210 949	(2 695)	208 254
Собствен капитал			
Акционерен капитал	36 011	-	36 011
Други резерви	16 075	-	16 075
Неразпределена печалба	15 413	(2 695)	12 718
Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието майка	67 499	(2 695)	64 804
Неконтролиращо участие	1 460	-	1 460
Общо собствен капитал	68 959	(2 695)	66 264
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Заеми	41 395	-	41 395
Задължения по финансов лизинг	189	-	189
Пенсионни задължения към персонала	156	-	156
Отсрочени данъчни пасиви	5 945	-	5 945
	47 685	-	47 685
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	56 560	-	56 560
Търговски и други задължения	36 405	-	36 405
Задължения към свързани предприятия	202	-	202
Задължения за данък върху дохода	1 011	-	1 011
Задължения към персонала	127	-	127
	94 305	-	94 305
Общо пасиви	141 990	-	141 990
Общо собствен капитал и пасиви	210 949	(2 695)	208 254

Отчет за печалбата или загубата	31 декември 2018 хил. лв.	Корекция на грешка хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв. Преизчислен
Приходи от продажби	88 809	-	88 809
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	(57 488)	-	(57 488)
Печалба от бизнес комбинация	21 890	-	21 890
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	947	-	947
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	11 126	-	11 126
Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи	(8)	-	(8)
Разходи за материали	(1 151)	-	(1 151)
Разходи за външни услуги	(18 382)	-	(18 382)
Разходи за персонала	(11 783)	-	(11 783)
Разходи за амортизация	(3 618)	-	(3 618)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби нетно	168	(2 994)	(2 826)
Други разходи	(1 169)	-	(1 169)
Печалба от оперативна дейност	29 341	(2 994)	26 347
Приходи от лихви	1 265	-	1 265
Разходи за лихви	(6 224)	-	(6 224)
Други финансови позиции нетно	(424)	-	(424)
Печалба преди данъци	23 958	(2 994)	20 964
Разходи за данък върху дохода	(668)	299	(369)
Печалба за годината	23 290	(2 695)	20 595

Общият ефект върху неразпределената печалба на Фрупата към 1 януари 2019 г. е представен както следва:

	Неразпределена печалба хил. лв.
Увеличение на размера на очакваните кредитни загуби	(2 994)
Отчитане на отсрочени данъчни активи във връзка с възникване на очаквани кредитни загуби	299
Общо ефект – намаление на неразпределената печалба	(2 695)

6. База за консолидация

6.1. Дъщерни предприятия включени в консолидацията

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31.12.2019	31.12.2018
		участие %	участие %
Агробизнес Истейтс ЕАД	България	100.00%	100.00%
ХИТ Хипермаркет ЕООД	България	100.00%	-
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	България	99.98%	-
Хедус АД	България	95.00%	95.00%
Баумакс България ООД	България	95.00%	95.00%
Би Енд О Хедус ЕООД	България	95.00%	95.00%
Инпрокс Бургас ЕООД	България	-	95.00%

6.2. Придобиване на дружество Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ през 2019 г.

На 14 февруари 2019 г. Групата придоби 99.98% от акционерния капитал на дружество Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ със седалище в гр. София ул. Ф. Ж. Кюри №20.

Общата цена на придобиване възлиза на 2 199 лв. и е платена на датата на придобиване.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ е извършено през 2019 г. Стойността на всяка група придобити активи пасиви и условни задължения признати към датата на придобиване е представена както следва:

	Призната стойност към 14 февруари 2019 г. хил. лв.
Инвестиционни имоти	5 244
Общо нетекущи активи	5 244
Предплащания и други активи	2
Пари и парични еквиваленти	3
Общо текущи активи	5
Отсрочени данъчни пасиви	366
Общо нетекущи пасиви	366
Търговски и други задължения	45
Пенсионни и други задължения към персонала	1
Данъчни задължения	1
Общо текущи пасиви	47
Нетни разграничими активи и пасиви	4 836
Цена на придобиване	(2 199)
Печалба от придобиването	2 637
	14 февруари 2019 г. хил. лв.
Цена на придобиване платена в пари и парични еквиваленти	2 199
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(3)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	2 196

Справедливата стойност на притежаваните от дружеството имоти придобити като част от бизнес комбинацията възлиза на 5 244 хил. лв.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Ако Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ беше придобито на 1 януари 2019 г. приходите от продажби на Групата за 2019 г. щяха да бъдат 122 703 хил. лв. а загубата за годината щеше да се увеличи с 12 хил. лв.

6.3. Придобиване на дружество ХИТ Хипермаркет ЕООД през 2019 г.

На 2 септември 2019 г. Групата придоби 100% от собствения капитал на дружество ХИТ Хипермаркет ЕООД със седалище в гр. София бул. Владимир Вазов №83.

Общата цена на придобиване възлиза на 2 586 лв. и включва следните компоненти:

	2 септември 2019 г. хил. лв.
Покупна цена платена в брой	1 956
Допълнително условно възнаграждение платено в 2020 г.	630
Общо цена на придобиване	2 586

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на ХИТ Хипермаркет ЕООД е извършено през 2019 г. Стойността на всяка група придобити активи пасиви и условни задължения признати към датата на придобиване е представена както следва:

	Призната стойност към 2 септември 2019 г. хил. лв.
Имоти машини и оборудване	393
Нематериални активи	296
Общо нетекущи активи	689
Материални запаси	3 270
Търговски и други вземания	483
Предплащания и други активи	221
Парични средства и еквиваленти	1 335
Общо текущи активи	5 309
Търговски и други задължения	1 702
Пенсионни и други задължения към персонала	127
Задължения към свързани лица	7 921
Данъчни задължения	150
Общо текущи пасиви	9 900
Нетни разграничими активи и пасиви	(3 902)
Цена на придобиване	(2 586)
Репутация от придобиването	(6 488)

	2 септември 2019 г. хил. лв.
Цена на придобиване платена в пари и парични еквиваленти	1 956
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(1 335)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	621

Репутацията в размер на 6 488 хил. лв. е свързана главно с очакванията за растеж и бъдеща рентабилност със значителните умения и опит на персонала на придобитото дружество както и с очакваното намаление на разходите. Репутацията е разпределена към единиците генериращи парични потоци на 31 декември 2019 г.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Ако ХИТ Хипермаркет ЕООД беше придобито на 1 януари 2019 г. приходите от продажби на Групата за 2019 г. щяха да бъдат 122 533 хил. лв. а загубата за годината щеше да се увеличи с 170 хил. лв.

6.4. Вливане на Инпрокс Бургас ЕООД в Баумакс България ООД през 2019 г.

През 2019 г. Инпрокс Бургас ЕООД се влива в едноличния си собственик Баумакс България ООД, като дейността на дъщерното дружество е прекратена без ликвидация.

6.5. Придобиване на допълнително участие в Хедус АД през 2018 г.

На 19 февруари 2018 г. Родна Земя Холдинг АД закупува допълнително 17 781 бр. акции от капитала на дъщерното дружество „Хедус“ АД и дяловото участие се увеличава от 65% на 95%.

6.6. Продажба на дъщерно дружество КБМ ЕООД през 2018 г.

На 31 декември 2018 г. Групата губи контрола си над дружество “КБМ” ЕООД със седалище в България чрез продажба на 100 % от собствения му капитал за сумата 5 100 хил. лв.

Балансовата стойност на нетните активи на КБМ ЕООД на датата на продажбата е представена както следва:

	<u>31 декември 2018 г.</u> хил. лв.
Инвестиционни имоти	5 929
Имоти машини и съоръжения	28
Общо нетекущи активи	5 957
Финансови активи	14 285
Пари и парични еквиваленти	8
Общо текущи активи	14 293
Отсрочени данъчни пасиви	473
Общо нетекущи пасиви	473
Търговски и други задължения	15 891
Общо текущи пасиви	15 891
Общо нетни активи	3 886

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

	<u>31 декември 2018 г.</u> хил. лв.
Общо възнаграждение	5 100
Балансова стойност на нетните активи на дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол	(3 886)
Печалба от продажбата	1 214

Печалбата е включена на ред „Печалба от бизнес комбинация“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

	<u>31 декември 2018 г.</u> хил. лв.
Общо възнаграждение получено в брой	-
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(8)
Нетно изменение на паричните средства в резултат на бизнес комбинацията	(8)

6.7. Продажба на дъщерно дружество Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД през 2018 г.

На 28 декември 2018 г. Групата губи контрола си над дружество "Лендмарк България Ритейл Парк" ЕООД със седалище в България чрез индиректна продажба на на 95 % от собствения му капитал.

Балансовата стойност на нетните активи на Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД призната към датата на продажбата е представена както следва:

	<u>28 декември 2018 г.</u>
	хил. лв.
Инвестиционни имоти	20 509
Имоти машини и съоръжения	19 000
Активи по отсрочени данъци	643
Общо нетекущи активи	40 152
Финансови активи	1 614
Пари и парични еквиваленти	17
Общо текущи активи	1 631
Заеми	17 346
Общо нетекущи пасиви	17 346
Заеми	14 204
Търговски и други задължения	309
Общо текущи пасиви	14 513
Общо балансова стойност на нетните активи	9 924

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

	<u>28 декември 2018 г.</u>
	хил. лв.
Общо възнаграждение	30 600
Балансова стойност на нетните активи на дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол	(9 924)
Печалба от продажбата	20 676
	28 декември 2018 г.
	хил. лв.
Общо възнаграждение получено в брой	-
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(17)
Нетно получени парични средства	(17)

6.8. 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:

2019 г.	Финансови инструменти хил. лв.	Производство и търговия хил. лв.	Инвестиционни имоти хил. лв.	Общо хил. лв.
Приходи от основна дейност	3 086	121 436	56	124 578
Себестойност на продадените стоки	(1 838)	(83 247)	-	(85 085)
Печалба от бизнес комбинации	2 637	-	-	2 637
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	562	-	-	562
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 800	(962)	3 662	5 500
Загуба от продажба на нетекущи активи	-	(37)	-	(37)
Разходи за материали	(136)	(1 170)	-	(1 306)
Разходи за външни услуги	(1 770)	(8 308)	(35)	(10 113)
Разходи за персонала	(372)	(13 924)	(39)	(14 335)
Разходи за амортизация	(25)	(13 561)	-	(13 586)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби нетно	(1 232)	(787)	-	(2 019)
Други разходи	(132)	(897)	(14)	(1 043)
Оперативна печалба на сегмента	3 580	(1 457)	3 630	5 753
Активи на сегмента	151 243	249 895	5 310	406 448
Пасиви на сегмента	78 257	198 928	128	277 313
2018 г.	Финансови инструменти хил. лв.	Производство и търговия хил. лв.	Инвестиционни имоти хил. лв.	Общо хил. лв.
Приходи от основна дейност	2 460	82 132	4 217	88 809
Себестойност на продадените стоки	(1 196)	(55 318)	(974)	(57 488)
Печалба от бизнес комбинации	4 013	17 877	-	21 890
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	947	-	-	947
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 184	2 584	7 358	11 126
Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи	-	(17)	9	(8)
Разходи за материали	(166)	(959)	(26)	(1 151)
Разходи за външни услуги	(526)	(17 349)	(507)	(18 382)
Разходи за персонала	(295)	(11 297)	(191)	(11 783)
Разходи за амортизация	(436)	(2 777)	(405)	(3 618)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби нетно	(1 956)	(870)	-	(2 826)
Други разходи	(127)	(194)	(848)	(1 169)
Оперативна печалба на сегмента	3 902	13 812	8 633	26 347
Активи на сегмента	86 909	56 142	123 473	266 524
Пасиви на сегмента	77 159	67 349	9 677	154 185

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи		
Общо приходи на сегментите	133 277	122 772
Печалба		
Общо оперативна печалба на сегментите	5 753	26 347
Приходи от лихви	2 018	1 265
Разходи за лихви	(7 159)	(6 224)
Други финансови позиции, нетно	(388)	(424)
Печалба на Групата преди данъци	224	20 964
	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Активи		
Общо активи на сегментите	406 448	266 524
Консолидация	(76 757)	(58 270)
Активи на Групата	329 691	208 254
Пасиви		
Общо пасиви на сегментите	277 313	154 185
Консолидация	(34 233)	(12 195)
Пасиви на Групата	243 080	141 990

7. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	-	-
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	6 488	-
Балансова стойност към 31 декември	6 488	-

За целите на годишния тест за обезценка репутацията се разпределя към следната единица генерираща парични потоци – дружество ХИТ Хипермаркет ЕООД която вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинацията при които е възникнала репутацията.

Възстановимата стойност на единицата генериращи парични потоци е определена на базата на доклад изготвен от лицензиран независим оценител за определяне на пазарната стойност на търговско предприятие ХИТ Хипермаркет ЕООД към 31 декември 2019 г. съгласно който възстановимата стойност на оперативния сегмент възлиза на 6 770 хил. лв.

При оценката е използван приходния подход и метода на дисконтираните парични потоци с прогнозен период от 2020 г. до 2029 г. с темп на разтеж от 1.7% (прогнозна инфлация по данни на МФ) и норма на дисконтиране 6.3%.

Освен предположенията посочени по-горе на ръководството не са известни към настоящия момент други възможни промени които биха довели до корекции в неговите ключови оценки.

8. Други нематериални активи

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

	Търговска марка	Софтуерни продукти и лицензи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2019 г.	8 230	623	8 853
Новопридобити активи закупени	-	66	66
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	-	296	296
Салдо към 31 декември 2019 г.	8 230	985	9 215
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2018 г.	(1 648)	(272)	(1 920)
Амортизация	(412)	(148)	(560)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(2 060)	(420)	(2 480)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	6 170	565	6 735

	Търговска марка	Софтуерни продукти и лицензи	Разходи за придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2018 г.	8 230	549	41	8 820
Новопридобити активи закупени	-	33	-	33
Трансфер	-	41	(41)	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	8 230	623	-	8 853
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2018 г.	(1 236)	(172)	-	(1 408)
Амортизация	(412)	(100)	-	(512)
Салдо към 31 декември 2018 г.	(1 648)	(272)	-	(1 920)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	6 582	351	-	6 933

Групата няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2019 г. или 2018 г.

Групата не е заложила други нематериални активи като обезпечения по свои задължения.

Всички разходи за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

9. Имоти машини и съоръжения

	Земи и сгради	Машини и оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Разходи за придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност								
Салдо към 1 януари 2019 г.	424	26 250	4 747	16	-	259	89	31 785
Ефект от МСФО 16 Лизинг	-	-	-	-	90,181	-	-	90 181
Новопридобити активи закупени	15	534	45	-	-	-	145	739
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	-	393	-	-	19,070	-	-	19 463
Отписани активи	-	(331)	(3)	-	-	-	(104)	(438)
Салдо към 31 декември 2019 г.	439	26 846	4 789	16	109,251	259	130	141 730
Амортизация и обезценка								
Салдо към 1 януари 2019 г.	(61)	(23 459)	(3 870)	(12)	-	(41)	-	(27 443)
Амортизация	(22)	(1 165)	(312)	(1)	(11 551)	(1)	-	(13 052)
Отписани активи	-	220	2	-	-	-	-	222
Салдо към 31 декември 2019 г.	(83)	(24 404)	(4 180)	(13)	(11 551)	(42)	-	(40 273)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	356	2 442	609	3	97 700	217	130	101 457
	Земи и сгради	Машини и оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар	Други	Разходи за придобиване	Общо	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Брутна балансова стойност								
Салдо към 1 януари 2018 г.	19 114	26 500	4 558	16	2 919	1 850	54 957	
Новопридобити активи закупени	-	31	180	-	-	1 018	1 229	
Обезценка на активи	-	-	-	-	-	(978)	(978)	
Трансфери	-	2	20	-	-	(22)	-	
Отписани активи	(18 690)	(283)	(11)	-	(2 660)	(1 779)	(23 423)	
Салдо към 31 декември 2018 г.	424	26 250	4 747	16	259	89	31 785	
Амортизация и обезценка								
Салдо към 1 януари 2018 г.	(947)	(22 584)	(3 577)	(10)	(1 216)	(530)	(28 864)	
Амортизация	(22)	(1 096)	(304)	(2)	(41)	-	(1 465)	
Отписани активи	908	221	11	-	1 216	530	2 886	
Салдо към 31 декември 2018 г.	(61)	(23 459)	(3 870)	(12)	(41)	-	(27 443)	
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	363	2 791	877	4	218	89	4 342	

Имоти машини и съоръжения с балансова стойност 2 676 хил. лв. са заложен като обезпечение по заеми на Групата към 31 декември 2019 г. (2018 г.: 4 103 хил. лв.).

Към 31 декември 2019 г. и 2018 г. няма съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти машини и съоръжения.

10. 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 38.

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

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	41 497	29 320	70 817
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	5 244	-	5 244
Новопридобити активи чрез покупка	1 061	6 045	7 106
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 151	3 349	5 500
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	49 953	38 714	88 667

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	42 083	41 621	83 704
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация			
Трансфер от активи класифицирани като държани за продажба	496	420	916
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	7 083	4 043	11 126
Отписани активи – бизнес комбинации	(8 165)	(16 764)	(24 929)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	41 497	29 320	70 817

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

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	27 177	16 239	43 416
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	41 497	29 320	70 817

11. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019	Признати в резултат на бизнес комбинация	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи				
Имоти машини и съоръжения	-	-	(161)	(161)
Инвестиционни имоти	4 574	366	553	5 493
Текущи активи				
Финансови активи по справедлива стойност	1 371	-	57	1 428
Финансови активи по амортизирана стойност	(548)	-	(201)	(749)
Текущи пасиви				
Задължения към персонала	(3)	-	(2)	(5)
Неизползвани данъчни загуби	(262)	-	(346)	(608)
	5 132	366	(100)	5 398
Отсрочени данъчни активи	(813)			(1 523)
Отсрочени данъчни пасиви	5 945			6 921

Отсрочените данъци за сравнителния период 2018 г. могат да бъдат обобщени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2018	Признати в резултат на бизнес комбинация	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	4 418		156	4 574
Текущи активи				
Финансови активи по справедлива стойност	1 280		91	1 371
Финансови активи по амортизирана стойност	(186)	(59)	(303)	(548)
Текущи пасиви				
Задължения към персонала	(2)		(1)	(3)
Слаба капитализация	(152)		152	-
Неизползвани данъчни загуби	(536)		274	(262)
	4 822	(59)	369	5 132
Отсрочени данъчни активи	(876)			(813)
Отсрочени данъчни пасиви	5 698			5 945

12. Аванс за придобиване на съвместно предприятие

На 30.10.2017 г. Групата е сключила предварителен договор за покупка на 50% от дяловете на „ТТ Партнерс“ ООД с ЕИК 200221381. Към 31.12.2019 г. са преведени авансови плащания по него в размер на общо 800 хил. лв.

13. Материални запаси

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

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Стоки по себестойност	30 241	27 504
Корекции свързани с търговски отстъпки от доставчици	233	246
Натрупана обезценка на стоки	(147)	(225)
Стоки по нетна реализируема стойност	<u>30 327</u>	<u>27 525</u>
Материали	-	99
Материални запаси	<u>30 327</u>	<u>27 624</u>

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

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Салдо към 1 януари	225	382
Обезценка през периода	-	287
Възстановена обезценка на продадени стоки	78	(157)
Отписана обезценка	(156)	(287)
Салдо към 31 декември	<u>147</u>	<u>225</u>

През 2019 г. общо 85 085 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2018 г.: 57 488 хил. лв.).

Материални запаси на Групата с нетна реализируема стойност в размер на 29 287 хил. лв. към 31 декември 2019 г. (2018 г.: 26 747 хил. лв.) са предоставяни като обезпечение на задължения по заеми.

14. Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Некотиранни капиталови инструменти	15 555	14 794
Борсови капиталови инструменти	29	-
Общо финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>15 584</u>	<u>14 794</u>

Финансовите активи са оценени по справедлива стойност определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет или чрез оценка на независим оценител.

За повече информация относно оценяването по справедлива стойност на финансови инструменти вижте пояснение 38.

Нетната печалба от операции с финансови инструменти е както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	567	947
Загуби от промяна в справедливата стойност на финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	(3)	(1)
Печалби от сделки с финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	37	1
Загуби от сделки с финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	(39)	-
	<u>562</u>	<u>947</u>

15. Финансови активи по амортизирана стойност

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв. Преизчислено
Вземания по договори за цесия	28 247	15 972
Вземания на лихви по договори за заеми и цесии	54	9
Вземания от продажба на дъщерни предприятия	11 712	35 700
Вземания по продажби на инвестиционни имоти	-	7 043
Вземания по договор за продажба на акции	-	214
Предоставени заеми	1 785	-
Търговски вземания	3 542	1 807
Други финансови вземания	2 885	-
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(5 022)	(3 593)
Финансови активи по амортизирана стойност	43 203	57 152

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

Изменението в обезценката на вземанията е представено в пояснение 37.4.

16. Предплащания и други активи

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Аванси и предплатени разходи	7 926	527
Аванс за придобиване на дъщерно предприятие	680	-
Данъчни вземания	213	-
Подотчетни лица	2	-
Други активи	4 721	4 750
	13 542	5 277

Съгласно сключен през 2019 г. предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на Кооперация Лесидрен ООД „Родна Земя Холдинг“ АД е предоставила аванс в размер на 680 хил. лв. който представлява 10% от покупната цена на дружеството. Поради неизпълнение на поетите ангажименти от страните договорът е прекратен и авансът е възстановен на Родна Земя Холдинг АД през март 2020 г.

17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	2 176	7 436
- Евро	39	39
- парични средства на път	-	272
- обезценка на парични средства в банки	-	(26)
Пари и парични еквиваленти	2 215	7 721

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

18. Собствен капитал

18.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Родна Земя Холдинг АД се състои от 56 010 597 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.

	2019	2018
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	36 010 600	36 010 600
Емисия на акции	19 999 997	-
Общ брой акции оторизирани на 31 декември	56 010 597	36 010 600

Първоначалният акционерен капитал на „Родна земя холдинг“ АД е в размер на 229 хил. лв. разпределен в 228 943 бр. обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев.

През 2014 г. в резултат на преобразуване чрез вливане капиталът на приемащото дружество „Родна земя холдинг“ АД е увеличен на 36 011 хил. лв. чрез издаване на нови 35 781 657 броя обикновени акции с право на един глас ликвидационен дял и с номинална стойност 1 лев всяка една които представляват 99.36 % от всички акции на Дружеството.

През 2019 г. Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД взима решение за увеличаване на капитала чрез публичното предлагане на ценни книжа. Увеличението се извършва чрез емитиране на нови 20 000 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност от 1.00 лев всяка и емисионна стойност 1.80 лева за акция при общ размер на предлаганата емисия от 36 000 хил. лева. Предлагането на акции от увеличението на капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции потвърден от КФН с Решение № 769-Е/11.06.2019 г. След приключване на процедурата по публичното предлагане на акции на 07 август 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД увеличава капитала си от 36 011 хил. лв. на 56 011 хил. лв. чрез издаване на нови 19 999 997 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас с право на дивидент и на ликвидационен дял. всяка. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 21 август 2019 г. Списъкът на основните акционери на предприятието-майка е представен както следва:

	31 декември 2019 г.		31 декември 2018 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	26 013 933	46.44%	11 744 600	32.61%
Централна Кооперативна Банка АД	1 890 000	3.37%	1 890 000	5.25%
Дивелъпмънт Асетс ЕАД	500	0.00%	2 195 490	6.10%
Юридически лица (под 5% участие)	28 000 161	49.99%	20 074 692	55.74%
Физически лица	106 003	0.20%	105 818	0.30%
	56 010 597	100%	36 010 600	100%

18.2. Премиен резерв

Постъпления получени в допълнение към номиналната стойност на издадените през годината акции са включени в премиения резерв намалени с регистрационните и други регулаторни такси и съответните данъчни привилегии. Стойността на премиения резерв отразен в капитала възлиза на 15 999 997.60 лв.

За повече информация относно процедурата по увеличение на капитала на Дружеството вижте пояснение 18.1.

18.3. Други резерви

	Общи резерви	Допълнителни резерви	Преоценки по планове с дефинирани доходи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	63	15 972	40	16 075
Преоценки по планове с дефинирани доходи	-	-	(5)	(5)
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	(5)	(5)
Възстановяване на предоставени средства от собственици	-	(15 972)	-	(15 972)
Салдо към 31 декември 2019 г.	63	-	35	98

	Общи резерви	Допълнителни резерви	Преоценки по плановете с дефинирани доходи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	63	-	44	107
Преоценки по плановете с дефинирани доходи	-	-	(29)	(29)
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	(29)	(29)
Бизнес комбинации	-	-	25	25
Предоставени средства от собствениците	-	15 972	-	15 972
Салдо към 31 декември 2018 г.	63	15 972	40	16 075

Към 31 декември 2019 г. другите резерви включват общи резерви в размер на 63 хил. лв. и резерв във връзка с преоценки по плановете с дефинирани доходи в размер на 35 хил. лв.

Предвид увеличението на акционерния капитал на Дружеството и спазване на изискванията на Търговския закон, Родна Земя Холдинг АД следва да заделени от текущите си финансови резултати суми за „Общи резерви“ до достигането на 10% от акционерния си капитал.

Допълнителните резерви в размер на 15 972 хил. лв. представляващи допълнителни вноски от основния акционер Невена ЕООД съгласно договор за подчинен срочен дълг са цедирани от Невена ЕООД към трета страна в следствие на което не отговарят на изискването за елемент от капитала на Дружеството и съответно формират задължение към третата страна което към отчетната дата е уредено чрез протокол за прихващане на насрещни вземания.

Към 31 декември 2018 г. другите резерви възлизат на 16 075 хил. лв. се състоят от общи резерви в размер на 63 хил. лв., резерв във връзка с преоценки по плановете с дефинирани доходи в размер на 40 хил. лв. и допълнителни резерви в размер на 15 972 хил. лв.

Допълнителните резерви представляват допълнителни вноски от основния акционер Невена ЕООД съгласно договор за подчинен срочен дълг от 31.12.2018 г. със срок на погасяване до 31.12.2027 г. Съгласно условията на договора средствата следва да бъдат погасявани съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Родна Земя Холдинг АД. Невена ЕООД няма право да обявява сумата за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства и в случай на несъстоятелност или ликвидация на Родна Земя Холдинг АД изплащането на дълга е допустимо, след като се удовлетворят изцяло вземанията на всички останали кредитори.

19. Възнаграждения на персонала

19.1. Разходи за персонала

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за заплати	(12 249)	(10 101)
Разходи за социални осигуровки	(2 039)	(1 644)
Разходи за доходи на персонала при пенсиониране	(47)	(38)
Разходи за персонала	(14 335)	(11 783)

19.2. Пенсионни и други задължения към персонала

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

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Нетекущи:		
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране	194	156
	194	156
Текущи:		
Задължения за заплати	540	394
Задължения по неизползвани отпуски	175	156
Задължения към осигурителни институции	393	458
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране	15	3
	1 123	1 011

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към осигурителни институции и служители на Групата които следва да бъдат уредени през 2019 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:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Задължения за доходи на персонала при пенсиониране към 1 януари	159	90
Разходи за лихви	4	2
Разходи за текущ стаж	43	36
Изплатени обезщетения при пенсиониране през периода	(2)	-
Актюерски печалби	5	31
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране на 31 декември	209	159
Представени в консолидирания отчет за финансовото състояние като:		
Нетекучи пасиви	194	156
Текущи пасиви	15	3

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

	2019	2018
Норма на дисконтиране	2.25%	2.40%
Бъдещо увеличение на възнагражденията след първите три години	0.1%	0.1%

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

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за текущ стаж	(43)	(36)
Разходи за лихви	(4)	(2)
Разходи за доходи на персонала при пенсиониране признати в печалбата или загубата	(47)	(38)

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

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Актюерски загуби	(5)	(31)
Общо разходи признати в другия всеобхватен доход	(5)	(31)

Средната срочност на пенсионното задължение към 31 декември 2019 г. е приблизително 21 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 2019 г.:

Промени в значими актюерски предположения в хил. лева	Увеличение с	Намаление с
Дисконтов процент	0.5%	0.5%
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(14)	15
Процент на увеличение на заплатите	0.5%	0.5%
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	1	(1)
Очаквана продължителност на живота	1 година	1 година
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(2)	2

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.

20. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2019	2018	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	39 659	49 560	42 962	41 395
Търговски заеми	13 781	7 000	-	-
Общо балансова стойност	53 440	56 560	42 962	41 395

Към 31.12.2019 г. Групата е кредитополучател по следните банкови заеми:

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 17 340 хил. лв.

- Лихвен процент – 4.2%
- Падеж – октомври 2020 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2019 г.: 17 490 хил. лв.
- Обезпечение – залог върху търговско предприятие "Родна Земя Холдинг" АД и заложен собствени имоти /земя и сгради/

Банков кредит в размер на 17 130 хил. евро:

- Лихвен процент – 4.2%
- Падеж – декември 2021 г.
- Погасителен план – шестмесечни вноски в размер на 767 хил. евро и на падеж остатък от 7 160 хил. евро.
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2019 г.: главница - 20 003 хил. лв. лихва – 152 хил. лв.
- Обезпечение – залог върху търговско предприятие „Родна Земя Холдинг“ АД

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 15 500 хил. лв.

- Лихвен процент – референтен лихвен процент +2.21% но не по-малко от 3%.
- Падеж – април 2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2019 г.: 15 542 хил. лв.
- Обезпечение – заложен собствени имоти /земя и сгради/

Револвиращият банков кредит с лимит за ползване 2 890 хил. евро

- Лихвен процент – 4.387%
- Падеж – юни 2022 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж

- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2019 г.: 3 108 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени имоти /земя и сгради/

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 6 000 хил. евро

- Лихвен процент – 4%
- Падеж – февруари 2023 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2019 г.: 11 736 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени дълготрайни активи и стоки

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 2 200 хил. евро

- Лихвен процент – 3.9%
- Падеж – януари 2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2019 г.: 3 187 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени вземания и стоки

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 3 600 хил. лв.

- Лихвен процент – 3.7%
- Падеж – януари 2023 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2019 г.: 3 530 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени имоти /земя и сгради/

Банков заем за оборотни средства в размер на 8 000 хил. лев

- Лихвен процент – референтен лихвен процент +2.01% но не по-малко от 2.8%.
- Падеж – декември 2024 г.
- Погасителен план – прихващане с вземане от продажба на инвестиционен имот
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2019 г.: 7 873 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени краткотрайни активи - стоки

Търговски заем в размер на 17 130 хил. лв.

- Лихвен процент – 5%
- Падеж – юли 2020 г.
- Погасителен план – прихващане с вземане от продажба на инвестиционен имот
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2019 г.: главница - 13 150 хил. лв. лихва – 631 хил. лв.
- Обезпечение – необезпечен

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

21. Задължения по лизингови договори

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	88 108	189
Задължения по лизингови договори – текуща част	11 390	202
Задължения по лизингови договори	99 498	391

Групата е страна по лизингови договори основно за наем на търговски и складови помещения както и за покупка на транспортни средства.

С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност всеки лизинг се отразява в консолидирания отчет за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания които не зависят от индекс или променливи проценти (например лизингови плащания базирани на процент от продажбите на дъщерно предприятие) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и

актива по лизинга. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти машини и съоръжения (вижте пояснение 9).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Групата освен ако Групата има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Лизинговите договори или не могат да бъдат отменени или могат да бъдат отменени само при заплащане на значителни санкции за предсрочно прекратяване. Някои лизингови договори съдържат опция за директна покупка на основния актив по лизинга в края на срока на договора или за удължаване на лизинговия договор за следващ срок. Забранено е на Групата да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договора за лизинг на офис сградата и производствените помещения Групата трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор. Групата е длъжна да застрахова наетите имоти машини и съоръжения и да заплаща такси за поддръжка в съответствие с договорите за лизинг.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2019 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания						Общо хил. лв.
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил. лв.	3-4 години хил. лв.	4-5 години хил. лв.	След 5 години хил. лв.	
	31 декември 2019 г.						
Лизингови плащания	14 221	13 527	13 436	13 436	13 171	55 468	123 259
Финансови разходи	(2 831)	(2 494)	(2 158)	(1 815)	(1 462)	(13 001)	(23 761)
Нетна настояща стойност	11 390	11 033	11 278	11 621	11 709	42 467	99 498
31 декември 2018 г.							
Лизингови плащания	208	193	-	-	-	-	401
Финансови разходи	(6)	(4)	-	-	-	-	(10)
Нетна настояща стойност	202	189	-	-	-	-	391

Лизингови плащания които не се признават като пасив

Групата е избрала да не признава задължение по лизингови договори ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те за наем на активи с ниска стойност. Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им.

Разходите за неми за 2019 г. включени в разходите за външни услуги в размер на 465 хил. лв. са свързани основно с наем на транспорт и друга техника и представляват плащания по краткосрочни договори наем на активи с ниска стойност и/или с променливи плащания и съответно не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори.

Разходите за лихви по лизингови договори включени във финансовите разходи за годината приключваща на 31 декември 2019 са 3 449 хил. лв. (2018: 6 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината приключваща на 31 декември 2019 г. е 12 901 хил. лв. (2018: 191 хил. лв.).

22. Търговски и други задължения

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Търговски задължения	26 977	29 229
Задължение във връзка с придобиване на дъщерно предприятие	630	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на ценни книжа	3 075	1
Задължения по договори за цесии	1 147	
Гаранции	1	2
Други задължения	306	382
Финансови пасиви	32 136	29 614
Аванси	394	4 059
Данъчни задължения	276	857
Други задължения	4 654	1 875
Нефинансови пасиви	5 324	6 791
Текущи търговски и други задължения	37 460	36 405

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

23. Приходи от основна дейност

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на стоки	117 245	84 151
Приходи от предоставяне на услуги	3 538	3 964
Други приходи от основна дейност	3 795	694
	124 578	88 809

24. Разходи за материали

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(440)	(394)
Разходи за автомобили и горива	(261)	(216)
Разходи за отопление	(219)	(205)
Разходи за ремонт и поддръжка	(141)	(135)
Декорация на магазини	(123)	(85)
Разходи за консумативи	(93)	(48)
Други	(29)	(68)
	(1 306)	(1 151)

25. Разходи за външни услуги

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за реклама	(2 941)	(2 039)
Консултантски и правни услуги	(2 134)	(535)
Разходи за охрана	(838)	(1 105)
Транспортни разходи	(775)	(482)
Разходи за такси	(631)	(515)
Разходи за наем	(465)	(12 343)
ИТ поддръжка	(374)	(364)
Разходи за застраховки	(233)	(132)
Комуникации	(45)	(69)
Други	(1 677)	(798)
	(10 113)	(18 382)

Възнаграждението за одит за 2019 г. е в размер на 93 хил. лв. Не са предоставяни данъчни консултации или други услуги несвързани с одита с изключение на изпълнение на договорени процедури относно Проспект за облигации през 2020 г при възнаграждение 1 хил. лв. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

26. Други разходи

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(322)	(525)
Обезценка на стоки	(156)	(130)
Командировки	(69)	(64)
Промоционални събития	(62)	(87)
Представителни разходи	(38)	(45)
Разходи за набиране и обучение на персонал	(35)	(77)
Глоби и санкции	(19)	(216)
Други	(316)	(25)
	(1 017)	(1 169)

27. Приходи от лихви

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви свързани с:		
- предоставени заеми	1 439	162
- цедирани вземания	573	1 103
- други	6	-
Приходи от лихви върху финансови активи отчитани по амортизирана стойност	2 018	1 265

28. Разходи за лихви

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви свързани с:		
- получени заеми	(4 043)	(5 318)
- подчинен срочен дълг	(350)	-
- репо сделки	-	(45)
- цесии	-	(611)
- лизингови договори	(2 766)	(6)
- други	-	(244)
Разходи по заеми отчитани по амортизирана стойност	(7 159)	(6 224)

30. Други финансови позиции нетно

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

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба по договор за цесия	50	-
Банкови такси и комисионни	(431)	(369)
Разходи за банкови гаранции	(7)	(55)
	(388)	(424)

31. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2018 г.: 10 %) и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени както следва:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Резултат на дружествата от Групата преди данъчно облагане	(1 902)	22 839
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	(2 284)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(812)	(183)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	1 598	2 579
Приспадане на данъчни загуби от предходни години	(209)	-
Текущ разход от данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни приходи/(разходи):		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	100	(369)
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	100	(369)

Пояснение 11 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви включваща стойностите признати директно в другия всеобхватен доход.

32. 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:

	2019	2018
	Преизчислено	
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	525 000	19 349 000
Средно претеглен брой акции	44 010 599	36 010 600
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.01	0.54

33. Сделки и разчети със свързани лица

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

Ако не е изрично упоменато транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

33.1. Сделки със собственици

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени заеми	12 610	11 850
Връщане на предоставени заеми	(2 860)	-
Приходи от лихви	192	131
Разходи за лихви (по договор за подчинен срочен дълг)	351	-
Придобити вземания по цесии	9 965	-
Получаване и връщане на предоставени средства от Невена ЕООД (пояснения 18.1 и 34)	(15 972)	15 972

Съгласно договор за заем сключен на 2 юли 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ предоставя на основния акционер „Невена“ ЕООД заем в размер до 200 хил. лв. Усвоената главница е 177 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 4%. Връщането на усвоената главница и натрупаните лихви ще се осъществява на части или еднократно на датата на падежа. Срока на договора е 02 юли 2020 г. Няма договорено обезпечение по заема. Начислената лихва през периода е в размер на 2 хил. лв. Към 31 декември 2019 г. главницата по заема е в размер на 177 хил. лв.

Съгласно договор за заем сключен на 29 август 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на основния акционер Невена ЕООД заем в размер на 12 433 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 4.5% и усвоената главница и натрупаните лихви следва да бъдат изплатени еднократно на датата на падежа. Срока на договора е 1 година. Няма договорено обезпечение по заема. Начислената лихва през периода е в размер на 190 хил. лв. Към 31 декември 2019 г. главницата по заема е в размер на 9 573 хил. лв. Към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет заема е погасен.

През декември 2019 г. по силата на договор за цесия с трета страна Групата придобива вземания в общ размер на 9 965 хил. лв. от основния акционер „Невена“ ЕООД

33.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати включително бонуси	(131)	(488)
Разходи за социални осигуровки	(30)	(45)
Общо краткосрочни възнаграждения	(161)	(533)

33.3. Разчети със свързани лица в края на годината

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Вземания от КБМ ЕООД свързано лице до 31.12.2018 г.:		
- вземания по договори за цесия	-	8 639
- дивиденди	-	1 700
- заеми	-	1 802
- лихви	-	131
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(291)
	-	11 981
Вземания от Невена ЕООД собственици:		
- заеми	9 750	-
- лихви по заеми	192	-
- цесия	9 965	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(757)	-
	19 150	-
Общо текущи вземания от свързани лица	19 150	11 981

34. 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 отчета за паричните потоци:

- През отчетния период Родна Земя Холдинг АД придобива инвестиционни имоти на обща стойност 6 900 хил. лв. Дължимата сума след приспадане на авансово плащане в размер на 1 925 хил. лв. е уредена чрез прихващане на насрещни вземания;
- Допълнителните резерви в размер на 15 972 хил. лв. представляващи допълнителни вноски от основния акционер Невена ЕООД съгласно договор за подчинен срочен дълг са цедирани от Невена ЕООД към трета страна в следствие на което не отговарят на изискването за елемент от капитала на Дружеството и съответно формират задължение към третата страна. Към отчетната дата задължението е уредено чрез протокол за прихващане на насрещни вземания по договор за заем в размер на 19 934 хил. лв. След извършване на прихващането остатъчното задължение по заема към „Родна Земя Холдинг“ АД е в размер на 3 962 хил. лв. С последващ договор за цесия „Родна Земя Холдинг“ АД в качеството си на цесионер придобива друго вземане с номинална стойност 4 047 хил. лв. с което се погасява изцяло задължението контрагента произтичащо от Договор за заем в размер на 3 962 хил. лв.;
- През 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД придобива по силата на договор за цесия вземане от „ХИТ Хипермаркет“ ЕООД с номинална стойност 7 853 хил. лв. Дружеството получава 7 103 хил. лв. от длъжника като разликата от 700 хил. лв. е опростено съгласно договор от 31 декември 2019 г. вземайки предвид финансовото състояние на дъщерното предприятие.
- През 2019 г. ХИТ Хипермаркет ЕООД погасило свои търговски задължения към доставчици на стоки чрез протоколи за прихващане на насрещни вземания по договори за рекламни услуги в размер на 2 409 хил. лв. (2018 г. 2 317 хил. лв.)

35. Условни пасиви

Не са възникнали условни пасиви за Групата по отношение на дъщерни предприятия, с изключение на следните:

По договорени линии за издаване на банкови гаранции към 31 декември 2019 г. Групата има издадени банкови гаранции в полза на търговски партньори в размер на 3 275 хил. лв.

Към Групата няма заведени значителни правни искиове.

36. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Финансови активи по амортизирана стойност	15	43 203	57 152
Вземания от свързани лица	33.3	19 150	-
Пари и парични еквиваленти	17	2 215	7 721
		64 568	64 873
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:	14	15 584	14 794
		80 152	79 667

Финансови пасиви	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност:			
Нетекущи пасиви			
Заеми	20	42 962	41 395
Задължения по лизингови договори	21	88 108	189
		131 070	41 584
Текущи пасиви:			
Заеми	20	53 440	56 560
Търговски и други задължения	22	32 136	29 614
Задължения по лизингови договори	21	11 390	202
		96 966	86 376
		228 036	127 960

Вижте пояснение 4.18 за информацията 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 38.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 37.

37. 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 срочни 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.

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.

37.1. Валутен риск

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

37.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е изложена на лихвен риск от заемните средства с променлив лихвен процент. Към 31 декември 2019 г. и към 31.12.2018 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по заемните средства които са с променлив лихвен процент основан на лихвен индекс. Ръководството е на мнение, че Групата не е изложена на съществен лихвен риск, тъй като промените в стойностите утвърдените лихвени индекси през двата отчетни периода са незначителни както и очакванията за 2020 г. са отново те да са с минимални колебания.

37.3. Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани търгувани акции.

Инвестициите в акции на дружества 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.

Финансовите активи описани по-горе се държат с цел търговия на регулирания или извънборсовия пазар.

37.4. 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 депозирани 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 (вижте пояснение 36).

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

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.

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.

Очакваните кредитни загуби от обезценка на финансовите активи отчитани по амортизирана стойност към 31 декември са както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Обезценка на търговски и други вземания		
Салдо към 1 януари	3 593	473
Ефект от МСФО 9	-	585
Отписани суми	(124)	-
Възстановяване на очаквани кредитни загуби	-	(1 038)
Възникване на очаквани кредитни загуби	1 553	3 573
Салдо към 31 декември	5 022	3 593
Обезценка на вземания от свързани лица		
Салдо към 1 януари	291	-
Възстановяване на очаквани кредитни загуби	(291)	-
Възникване на очаквани кредитни загуби	757	291
Салдо към 31 декември	757	291
Очаквани кредитни загуби от обезценка на дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност	5 779	3 884

37.5. 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 2019 г. падежите на договорните задължения на Групата са:

31 декември 2019 г.	Текущи			Общо
	До 1 година хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	
Заеми	53 440	42 962	-	96 402
Търговски и други задължения	32 136	-	-	32 136
Задължения по лизингови договори	14 221	53 571	55 467	123 259
Общо	99 797	96 533	55 467	251 797

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

31 декември 2018 г.	Текущи			Общо
	До 1 година хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	
Заеми	56 560	41 395	-	97 955
Търговски и други задължения	29 614	-	-	29 614
Задължения по лизингови договори	208	193	-	401
Общо	86 382	41 588	-	127 970

38. Оценяване по справедлива стойност

38.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

31 декември 2019 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи			
Некотиранни капиталови инструменти	-	15 555	15 555
Борсови капиталови инструменти	29	-	29
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	29	15 555	15 584

31 декември 2018 г.	Ниво 3 хил. лв.	
Финансови активи		
Некотиранни капиталови инструменти	14 794	
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	14 794	

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

Определяне на справедливата стойност на ниво 1

Справедливата стойност на финансовите активи търгувани на активни пазари (каквито са публично търгуемите ценни книжа) е базирана на пазарни котировки към последна дата на търгуване за годината. Финансов актив се счита за търгуван на активен пазар ако пазарните котировки са налични от борси дилъри брокери и т.н. тези цени се представят като реални и редовно осъществявани пазарни сделки.

Определяне на справедливата стойност на ниво 3

Справедливата стойност на некотираните капиталови инструменти е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Използваните в оценителските доклади методи са методът на нетната балансова стойност (с тежест от 20% до 30%) и методът на дисконтираните парични потоци (с тежест от 70% до 80%).

Не е имало трансфери в или от ниво 3 през представените отчетни периоди.

38.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

	2019 Ниво 3 хил. лв.	2018 Ниво 3 хил. лв.
Инвестиционни имоти		
- земи	49 953	41 497
- сгради	38 714	29 320
	88 667	70 817

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

Оценката по справедлива стойност на земите и сградите 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.

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

Инвестиционните имоти са преоценени на 31 декември 2019 г. Предишната преценка е била извършена на 31 декември 2018 г.

Началното салдо на инвестиционните имоти на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата както следва:

	Инвестиционни имоти	
	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	70 817	83 704
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5 500	11 126
Придобиване на имоти	12 350	-
Трансфер от други категории активи	-	916
Отписани активи – бизнес комбинации	-	(24 929)
Салдо към 31 декември	88 667	70 817

39. 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.

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	86 611	66 264
Заеми	96 402	97 955
- Пари и парични еквиваленти	(2 215)	(7 721)
Нетен дълг	94 187	90 234
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	180 798	156 498
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	52%	58%

40. Равнение на задълженията произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството произтичащи от финансова дейност могат да бъдат класифицирани както следва:

	Заеми	Лизингови договори	Общо
1 януари 2019 г.	97 955	391	98 346
Парични потоци:			
Постъпления	57 672	-	57 672
Плащания	(61 051)	(12 901)	(73 952)
Непарични промени:			
Увеличение на лизинговите задължения	-	109 251	109 251
Начисления	-	2 766	2 766
Други промени	1 826	(9)	1 817
31 декември 2019 г.	96 402	99 498	195 900

	Заеми	Лизингови договори	Общо
1 януари 2018 г.	129 110	443	129 553
Парични потоци:			
Постъпления	8 296	-	8 296
Плащания	(2 574)	(191)	(2 765)
Непарични промени:			
Продажба на дъщерни предприятия	(31 550)	-	(31 550)
Начисления	-	7	7
Други промени	(5 327)	132	(5 195)
31 декември 2018 г.	97 955	391	98 346

41. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец удължен до 13 май 2020 г. и въведе строги мерки за населението и бизнеса. След изтичане на извънредното положение бе обявена извънредна епидемиологична обстановка за периода 14 май – 14 юни 2020 г. която в последствие бе удължена до 31 юли 2020 г. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността и, но счита, че влиянието на пандемията върху бизнеса и световните пазари ще се отрази негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки;
- Родна Земя Холдинг АД сключва на 21 февруари 2020 г. договор за банков кредит за сумата от 27 млн. лв. с цел довносяне на паричната вноска за записаните акции от увеличението на капитала на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ с лихвен процент към датата на договора от 2.2% за срок от 18 месеца. Като обезпечение по заема са заложили акции на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ;
- На свое заседание от 4 март 2020 г. Съветът на директорите на Родна Земя Холдинг АД взе решение за издаване на емисия безналични свободнопрехвърляеми обезпечени облигации с обща номинална стойност 30 000 хил. лв. за срок от 9 години и годишна лихва от 3.6%.

Емисията облигации е регистрирана в Централен Депозитар АД на 6 март 2020 г., като към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет Родна Земя Холдинг АД е в процедура за допускане до търговия на регулиран пазар на облигационната емисия;

- На 9 март 2020 г. Родна Земя Холдинг АД предсрочно погасява задължението си по договор за банков кредит в размер на 17 130 хил. евро и падеж декември 2021 г.
- На 11 март 2020 г. Родна Земя Холдинг АД в качеството си на едноличен собственик на капитала на Агробизнес Истейтс ЕАД увеличава капитала на Агробизнес Истейтс ЕАД от 27 637 900 лв. на 31 637 900 лв. чрез издаване на нови 4 000 000 броя обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка акция. Всички новоемитирани 4 000 000 броя акции се записват от едноличния собственик на капитала Родна Земя Холдинг АД чрез извършване на парична вноска в размер на 4 000 000 лв.;
- През март 2020 г. сключения предварителен договор за закупуване на дружествените дялове на Кооперация Лесидрен ООД от Родна Земя Холдинг АД е прекратен, като към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет предоставеният съгласно договора аванс от 680 хил. лв. е възстановен;
- На 13 май 2020 г. е основано дружество Партньрс истейтс ЕООД с едноличен собственик на капитала Баумакс България ООД. В капитала на новоучреденото дружество Баумакс България ООД апортира като непарична вноска собствения си инвестиционен имот в гр. Плевен ул. Майска 1 представляващ УПИ 16 470 кв.м. ведно с изградените върху него сгради на стойност 2 405 100 лв.
- С решение на Общото събрание на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ от 3 юни 2019 г. е прието решение за стартиране на процедура по увеличението на капитала с издаването на 18 000 000 акции с номинал 1 лев и емисионна стойност 2 лева. На 21 февруари 2020 г. публичното предлагане на емисията е приключило като са записани 17 999 999 акции на обща стойност 35 999 998 лева. Всичките акции за записани от Родна Земя Холдинг АД като с тази сума е увеличена инвестицията в Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ;

42. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 7 юли 2020 г.