

Годишен индивидуален доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Индивидуален финансов отчет

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД

31 декември 2019 г.



Съдържание

Страница

Годишен индивидуален доклад за дейността	i
Доклад на независимия одитор	ii
Годишен индивидуален финансов отчет	iii
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	6
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	7

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември	31 декември	1 януари
		2019	2018	2018
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
		Преизчислен		
Нетекущи активи				
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	48 835	44 401	44 851
Инвестиционни имоти	7	39 001	29 095	27 911
Машини и съоръжения	8	212	106	130
Нетекущи активи		88 048	73 602	72 892
Текущи активи				
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	10	15 584	14 794	13 935
Финансови активи по амортизирана стойност	11	20 961	25 695	12 676
Вземания от свързани лица	29	9 581	10 483	15 348
Предплащания и други активи	0	1 003	76	-
Пари и парични еквиваленти	13	116	7 003	39
Текущи активи		47 245	58 051	41 998
Общо активи		135 293	131 653	114 890

Съставил:

/Невена Илиева/

Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/

Дата: 29 юни 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



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.
			Преизчислен	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	14.1	56 011	36 011	36 011
Премии резерв	14.2	16 000	-	-
Други резерви	14.3	63	16 035	63
Неразпределена печалба / (натрупана загуба)		3 893	3 190	(532)
Общо собствен капитал		75 967	55 236	35 542
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Банкови заеми	16	17 003	38 286	42 264
Отсрочени данъчни пасиви	9	2 707	2 805	2 493
Нетекущи пасиви		19 710	41 091	44 757
Текущи пасиви				
Банкови заеми	16	20 642	30 889	32 216
Търговски и други задължения	17	2 722	2 407	2 200
Задължения към свързани предприятия	29	16 054	1 850	-
Задължения за данък върху дохода		127	127	126
Задължения към персонала	15.2	71	53	49
Текущи пасиви		39 616	35 326	34 591
Общо пасиви		59 326	76 417	79 348
Общо собствен капитал и пасиви		135 293	131 653	114 890

Съставил:

/Невена Илиева/

Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/

Дата: 29 юни 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

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


	Пояснение	2019	2018
		хил. лв.	хил. лв. Преизчислен
Приходи от продажби	18	3 001	2 125
Себестойност на продадените стоки	18	(1 838)	(1 196)
Приходи от дивиденди	28.2	2 016	1 533
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	6	-	4 650
Разходи за обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия	6	(351)	-
Печалба от операции с финансови инструменти	20	562	947
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	2 800	1 184
Други приходи	19	84	336
Разходи за материали	21	(136)	(166)
Разходи за външни услуги	22	(1 768)	(526)
Разходи за персонала	15.1	(371)	(295)
Разходи за амортизация	8	(25)	(24)
Възникване на очаквани кредитни загуби, нетно		(1 232)	(1 957)
Други разходи	23	(132)	(127)
Печалба от оперативна дейност		2 610	6 484
Приходи от лихви	24	894	720
Разходи за лихви	24	(2 908)	(3 070)
Други финансови позиции, нетно	25	9	(100)
Печалба преди данъци		605	4 034
Приходи/(разходи) за данък върху дохода	26	98	(312)
Печалба за годината		703	3 722
Общ всеобхватен доход за годината		703	3 722

	лв.	лв.	
Доход на акция (в лева):	27	0.02	0.10

Съставил: 
/Невена Илиева/

Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/

Дата: 29 юни 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




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	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	36 011	-	16 035	5 885	57 931
Ефект от корекция на грешка (пояснение 5)	-	-	-	(2 695)	(2 695)
Салдо към 1 януари 2019 г. (преизчислено)	36 011	-	16 035	3 190	55 236
Емисия на акции	20 000	16 000	-	-	36 000
Възстановяване на предоставени средства от собственици (пояснение 14.3)	-	-	(15 972)	-	(15 972)
Сделки със собствениците	20 000	16 000	(15 972)	-	20 028
Печалба за годината	-	-	-	703	703
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	703	703
Салдо към 31 декември 2019 г.	56 011	16 000	63	3 893	75 967

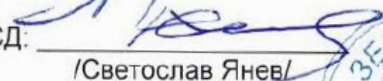
Съставил:


/Невена Илиева/

Изпълнителен директор:


/Бисер Лозев/

Председател на СД:


/Светослав Янев/

Дата: 29 юни 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




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) Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	36 011	63	(532)	35 542
Предоставени средства от собственици (пояснение 14.3)	-	15 972	-	15 972
Сделки със собствениците	-	15 972	-	15 972
Печалба за годината	-	-	3 722	3 722
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	3 722	3 722
Салдо към 31 декември 2018 г.	36 011	16 035	3 190	55 236

Съставил:


/Невена Илиева/

Изпълнителен директор:


/Бисер Лозев/

Дата: 29 юни 2020 г.

Председател на СД:

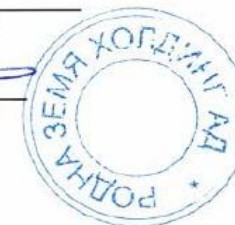

/Светослав Янев/

Заверил съгласно одиторски доклад от 17 юли 2020 г.:

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество




Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	10 566	2 354
Плащания към доставчици	(4 103)	(2 015)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(324)	(268)
Платени данъци	(283)	(355)
Други (плащания)/постъпления, нетно	(520)	154
Нетен паричен поток от оперативна дейност	5 336	(130)
Инвестиционна дейност		
Покупка на имоти машини и съоръжения	(256)	-
Покупка на инвестиционни имоти	(1 925)	-
Плащания свързани с инвестиционни имоти	(206)	-
Постъпления от продажба на финансови активи	5 885	12 384
Придобиване на финансови активи	(6 539)	-
Предоставени заеми	(52 662)	(921)
Постъпления от предоставени заеми	23 440	1 101
Получени лихви	447	796
Придобиване на дъщерни предприятия	(4 156)	-
Плащане на аванс за придобиване на дъщерно предприятие	(680)	-
Получени дивиденди	3 716	-
Плащания по договори за цесия	(10 619)	-
Постъпления по договори за цесия	15 327	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(28 228)	13 360
Финансова дейност		
Получени заеми	36 20 408	1,850
Плащания по получени заеми	36 (38 594)	(5 236)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми	(2 072)	(3 170)
Постъпления от емитиране на акции	36 000	-
Други постъпления от финансова дейност	237	316
Нетен паричен поток от финансова дейност	15 979	(6 240)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(6 913)	6 990
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	7 003	39
Ефект от очаквани кредитни загуби	26	(26)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	13 116	7 003

Съставил: 
/Невена Илиева/

Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/

Дата: 29 юни 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 индивидуалния финансов отчет

1. Предмет на дейност

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е 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.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102176770.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ №20, ет.10 тел./факс 02/8164551, адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ №20, ет.10, тел./факс 02/8164551, електронна страница в интернет: www.rodnazemya.bg

Към датата на публикуване на индивидуалния финансов отчет Дружеството няма открити клонове.

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

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

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

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

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.

Органите на управление на дружеството 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.

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.

Към 31 декември 2019 персоналаът на Дружеството е 28 лица.

2. Основа за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (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.

Индивидуалният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството е приложил 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 Дружеството:

- МСФО 16 “Лизинг”
- 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. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

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.

Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС

Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.

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

- 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
- 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 индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

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

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

4.2. Представяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото 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. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.4. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойността на метода.

Дружеството признава дивидент от асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.5. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството 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.

4.6. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с продажбата на природен газ и свързаните с него услуги по компресиране на газ.

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

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

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

Дружеството 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 Дружеството 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 компресиран природен газ. Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача значимите ползи и рискове от собствеността на предоставените стоки. Счита се, че значимите рискове и ползи са прехвърлени на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

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.

4.7. Оперативни разходи

Оперативните разходи, които Дружеството 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.

4.8. 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 Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

4.9. Нематериални активи

Нематериалните активи включват програмни продукти. 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.

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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато

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 нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

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

- Софтуер 2 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация”.

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

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 лева.

4.10. 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 отчета 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 Дружеството 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, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, 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:

- Машини и оборудване 3-5 години
- Транспортни средства 4 години
- Стопански инвентар 6-7 години
- Други 7 години

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

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.11. Тестове за обезценка на нематериални активи, имоти, машини и съоръжения и инвестиции в дъщерни предприятия

При изчисляване размера на обезценката Дружеството 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.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, 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 Дружеството 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 Дружеството, 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 Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството 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.

4.12. Инвестиционни имоти

Дружеството 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 отчета 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 от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството 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.

Дружеството 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 отчета 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.6 и пояснение 4.7.

4.13. Финансови инструменти

4.13.1 Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството 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.

4.13.2 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 Дружеството 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.

4.13.3 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:

- дружеството 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. Дружеството 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.

4.13.4 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 Дружеството: 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 Дружеството 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 Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

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.

4.13.5 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството 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 Дружеството 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.

4.14. Материални запаси

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

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

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност.

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

4.15. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.20.

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

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

4.16. Пари и парични еквиваленти

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

4.17. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват общи резерви.

Неразпределената печалба включва натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.18. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа. Към 31 декември 2019 г. и 31.12.2018 г. не са начислени провизии за пенсии, тъй като малък брой служители на Дружеството ще се пенсионира през следващите 5 години.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

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

4.19. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от засега. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

4.20.1 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.

4.20.2 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. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. 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 на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия 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 финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г.

4.21.1. Обезценка на нефинансови активи

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 Дружеството 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 4.11). 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 Дружеството 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.

4.21.2. 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 Дружеството 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).

4.21.3. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти 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.

5. Ефект от корекция на грешка

През 2019 г. Дружеството е установило, 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 отчело 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, като общият ефект върху печалбата за 2018 г. е намаление на печалбата след данъци в размер на 2 695 хил. лв.

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			
Инвестиции в дъщерни предприятия	44 401	-	44 401
Инвестиционни имоти	29 095	-	29 095
Машини и съоръжения	106	-	106
	73 602	-	73 602
Текущи активи			
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	14 794	-	14 794
Финансови активи по амортизирана стойност	28 689	(2 994)	25 695
Вземания от свързани лица	10 483	-	10 483
Предплащания и други активи	76	-	76
Пари и парични еквиваленти	7 003	-	7 003
	61 045	(2 994)	58 051
Общо активи	134 647	(2 994)	131 653
Собствен капитал			
Акционерен капитал	36 011	-	36 011
Други резерви	16 035	-	16 035
Неразпределена печалба	5 885	(2 695)	3 190
Общо собствен капитал	57 931	(2 695)	55 236
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	38 286	-	38 286
Отсрочени данъчни пасиви	3 104	(299)	2 805
Нетекущи пасиви	41 390	(299)	41 091
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	30 889	-	30 889
Търговски и други задължения	2 407	-	2 407
Задължения към свързани предприятия	1 850	-	1 850
Задължения за данък върху дохода	127	-	127
Задължения към персонала	53	-	53
	35 326	-	35 326
Общо пасиви	76 716	(299)	76 417
Общо собствен капитал и пасиви	134 647	(2 994)	131,653

Отчет за печалбата или загубата	31 декември 2018 хил. лв.	Корекция на грешка хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв. Преизчислен
Приходи от продажби	2 125	-	2 125
Себестойност на продадените стоки	(1 196)	-	(1 196)
Приходи от дивиденди	1 533	-	1 533
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	4 651		4 651
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	946		946
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 184	-	1 184
Други приходи	336	-	336
Разходи за материали	(166)	-	(166)
Разходи за външни услуги	(526)	-	(526)
Разходи за персонала	(295)	-	(295)
Разходи за амортизация	(24)	-	(24)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби, нетно	1 037	(2 994)	(1 957)
Други разходи	(127)	-	(127)
Печалба от оперативна дейност	9 478	(2 994)	6 484
Приходи от лихви	720	-	720
Разходи за лихви	(3 070)	-	(3 070)
Други финансови позиции, нетно	(100)	-	(100)
Печалба преди данъци	7 028	-	4 034
Разходи за данък върху дохода	(611)	299	(312)
Печалба за годината	6 417	(2 695)	3 722

Общият ефект върху неразпределената печалба на Дружеството 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. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	2019	2019	2018	2018
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Агробизнес Истейтс ЕАД	България	27 287	100.00%	27 638	100.00%
Хедус АД	България	16 763	95.00%	16 763	95.00%
ХИТ Хипермаркет ЕООД	България	2 586	100.00%	-	-
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	България	2 199	99.98%	-	-
		48 835		44 401	

Дъщерните предприятия са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността.

Дъщерно предприятие Хедус АД

През 2014 г. Дружеството закупува пакет акции, представляващи 65% от капитала на „Хедус“ АД с инвестиционна цел.

На 19 февруари 2018 г. Дружеството придобива допълнително 17,781 бр. акции от капитала на дъщерното си дружество „Хедус“ АД и дяловото му участие се увеличава от 65% на 95%.

Седалището на „Хедус“ АД е гр. София, бул. "Владимир Вазов" №83.

Дъщерно предприятие Агробизнес Истейтс ЕАД

С решение на Съвета на директорите на Родна Земя Холдинг АД от 17 октомври 2016 г. Дружеството учредява еднолично, чрез предоставяне на апортна вноски за формиране на капитала ново дружество „Агробизнес Истейтс“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. Добрич, ул. Трети март № 47, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 204311424. Апортната вноски представлява недвижими имоти собственост на Дружеството, находящи се в гр. Кюстендил, Ловеч, Добрич и Търговище с балансова стойност 29 864 хил. лв. На 31 октомври 2016 г. апортната вноски е вписана в Агенцията по вписванията към Търговския регистър.

Седалището на Агробизнес Истейтс ЕАД е гр. Добрич, ул. "Трети март" №47.

През 2019 г. инвестицията в Агробизнес Истейтс ЕАД е обезценена с 351 хил. лв. до размера на нетните активи на предприятието.

Дъщерно предприятие Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ

На 14 февруари 2019 г. Дружеството придобива 100% от капитала на "Пълдин Лайън Груп" АДСИЦ. На 8 юли 2019 г. е осъществена промяна на наименованието на дружеството, като новото наименование е Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ. На 13 май 2019 г. Родна Земя Холдинг АД продава 300 броя от акциите на дружество Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ и дяловото му участие се намалява на 99.98%.

Седалището на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ е гр. София, ул. "Фредерик Жолио Кюри" №20 ет.10.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е предоставило под формата на обезпечение по договор за репо на ценни книжа от 23 декември 2019 г. 127 800 акции на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ, като запазва правата си на глас.

Дъщерно предприятие ХИТ Хипермаркет ЕООД

На 2 септември 2019 г. е сключен договор за прехвърляне на дружествени дялове, според който Родна Земя Холдинг АД придобива 100% от капитала на ХИТ Хипермаркет ЕООД. На 9 септември 2019 г. обстоятелството е вписано в Агенцията по вписванията към Търговския регистър.

Седалището на „ХИТ Хипермаркет“ ЕООД е гр. София, бул. "Владимир Вазов" №83.

Дъщерно предприятие КБМ ЕООД

През 2018 г. Дружеството продава инвестицията си в дъщерното дружество КБМ ЕООД за цената от 5 100 хил. лв., в резултат на което реализира печалба в размер на 4 650 хил. лв. Прехвърлянето на дружествените дялове на КБМ ЕООД е вписано в Търговския регистър на 5 март 2019 г.

7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството представляват земи и сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. Те се отчитат по справедлива стойност на базата на доклади от независими оценители.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 34.2.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета 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.	13 740	15 355	29 095
Новопридобити активи	1 030	5 870	6 900
Данък придобиване	31	175	206
Нетна печалба/(загуба) от промяна на справедливата стойност	(304)	3 104	2 800
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	14 497	24 504	39 001
	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	12 555	15 356	27 911
Нетна печалба/(загуба) от промяна на справедливата стойност	1 185	(1)	1 184
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	13 740	15 355	29 095

Балансовата стойност на заложените като обезпечение инвестиционни имоти към 31 декември е както следва:

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	254	8 176	8 430
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	13 740	15 355	29 095

8. Машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват машини и оборудване, инвентар, разходи за придобиване и други.

Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и оборудване хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Други хил. лв.	Разходи за придобиване хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2019 г.	127	8	16	1	21	173
Новопридобити активи	131	-	-	-	-	131
Салдо към 31 декември 2019 г.	258	8	16	1	21	304
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2019 г.	(46)	(8)	(13)	-	-	(67)
Амортизация	(24)	-	(1)	-	-	(25)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(70)	(8)	(14)	-	-	(92)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	188	-	2	1	21	212

Балансовата стойност към 31 декември 2018 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и оборудване хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Други хил. лв.	Разходи за придобиване хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2018 г.	127	8	16	1	21	173
Салдо към 31 декември 2018 г.	127	8	16	1	21	173
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2018 г.	(25)	(7)	(11)	-	-	(43)
Амортизация	(21)	(1)	(2)	-	-	(24)
Салдо към 31 декември 2018 г.	(46)	(8)	(13)	-	-	(67)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	81	-	3	1	21	106

9. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2019 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	2 176	280	2 456
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	(35)	(35)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	1 371	57	1 428
Търговски и други вземания и вземания от свързани лица	(547)	(123)	(670)
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	(2)	(1)	(3)
Неизползвани данъчни загуби	(193)	(276)	(469)
	2 805	(98)	2 707
Отсрочени данъчни активи	(742)		(1 177)
Отсрочени данъчни пасиви	3 547		3 884
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 805		2 742

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2018 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	1 970	206	2 176
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	1 276	95	1 371
Търговски и други вземания и вземания от свързани лица	(352)	(195)	(547)
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	(2)	-	(2)
Неизползвани данъчни загуби	(399)	206	(193)
	2 493	312	2 805
Отсрочени данъчни активи	(753)		(742)
Отсрочени данъчни пасиви	3 246		3 547
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 493		2 805

Всички отсрочени данъчни активи (включително данъчни загуби) са включени в отчета за финансовото състояние.

10. Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Некотираны капиталовы инструменти	15 555	14 794
Борсовы капиталовы инструменти	29	-
Общо финансовы активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	15 584	14 794

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 финансовы инструменти вижте пояснение 34.1.

11. Финансовы активи по амортизирана стойност

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Вземания по договори за цесия	23 731	15 972
Вземания по лихви по договори за заеми и цесии	54	9
Предоставени заеми	130	2
Търговски вземания	1 508	12 995
Други финансовы вземания	24	15
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(4 486)	(3 298)
Финансовы активи по амортизирана стойност	20 961	25 695

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

Търговските вземания към 31 декември се състоят от:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Вземания по продажби на компресиран природен газ	814	601
Вземания по продажби на акции	626	5 314
Вземания от наеми	39	20
Вземания по продажби на инвестиционни имоти	-	7 043
Други	29	17
	1 508	12 995

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(3 298)	(587)
Възникване на очаквани кредитни загуби, нетно	(1 188)	(2 711)
Салдо към 31 декември	(4 486)	(3 298)

12. Предплащания и други активи

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Аванс за придобиване на дъщерно предприятие	680	-
Данъчни вземания	207	35
Доставчици по аванси	85	29
Предплатени разходи	15	1
Подотчетни лица	1	-
Други активи	15	11
	1 003	76

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.

13. Пари и парични еквиваленти

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	116	7 029
- обезценка на паричните средства в банки	-	(26)
Пари и парични еквиваленти	116	7 003

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти към 31 декември на представените отчетни периоди.

Към 31 декември 2019 г. корективът за очаквани кредитни загуби е под 1 хил. лв., поради което е определен като несъществен и не е начислен разход за обезценка на парични средства в индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Възстановените очаквани кредитни загуби в размер на 26 хил. лв. са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби, нетно“.

14. Собствен капитал

14.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството 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 Дружеството.

	2019 Брой акции	2018 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 взема решение за увеличаване на капитала чрез публичното предлагане на ценни книжа. Увеличението се извършва чрез

емитирани 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 Дружеството 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%

14.2. 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 14.1.

14.3. Други резерви

Към 31 декември 2019 г. другите резерви представляват общи резерви в размер на 63 хил. лв.

Предвид увеличението на акционерния капитал на Дружеството и спазване на изискванията на Търговския закон, Родна Земя Холдинг АД следва да задели 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 16 035 хил. лв. се състоят от общи резерви в размер на 63 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., като средствата ще 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.

15. Възнаграждения на персонала

15.1. Разходи за персонала

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за заплати	(320)	(252)
Разходи за социални осигуровки	(51)	(43)
Разходи за персонала	(371)	(295)

15.2. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Задължения за заплати	42	25
Задължения към осигурителни институции	6	10
Задължения по неизползвани отпуски	23	18
	71	53

Задълженията към персонала представляват задължения към служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2019 г.

16. Банкови заеми

	Текущи		Нетекучи	
	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	20 490	30 805	17 003	38 286
Лихви	152	84	-	-
Общо балансова стойност	20 642	30 889	17 003	38 286

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

Кредит овърдрафт с лимит за ползване към 31.12.2019г. – 17 340 хил. лв.

- Лихвен процент – 4,2 %
- Падеж – 11.10.2020 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2019 г.: 17 490 хил. лв.
- Обезпечения:
 - Втори по ред особен залог върху търговско предприятие "Родна Земя Холдинг" АД
 - Първа по ред договорна ипотека върху собствен поземлен имот находящ се в гр. Добрич със застроена площ от 1 473 кв.м съгласно документ за собственост и построения в имота обект "Бензиностанция и газостанция с обслужваща сграда и метална конструкция" със застроена площ от 139,80 кв.м.
 - Първа по ред договорна ипотека върху собствен поземлен имот находящ се в с. Стожер, общ. Добричка с площ от 4 649 кв.м съгласно документ за собственост и построените в имота сгради.

Банков кредит в размер на 17 130 хил. евро:

- Лихвен процент – 4.2%
- Падеж – 20.12.2021 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 – първи по ред залог върху търговско предприятие „Родна Земя Холдинг“ АД

Балансовата стойност на банковите и други заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

17. Търговски и други задължения

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Търговски задължения	1 561	1 834
Задължение във връзка с придобиване на дъщерно предприятие	630	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на ценни книжа	150	1
Гаранции	1	2
Други задължения	216	379
Финансови пасиви	2 558	2 216
Данъчни задължения	164	191
Нефинансови пасиви	164	191
Текущи търговски и други задължения	2 722	2 407

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Задължения към доставчици на природен газ	1 349	1 435
Задължения по договори за наеми	126	269
Други	86	130
	1 561	1 834

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

Дружеството е страна по договор за репо на ценни книжа от 23 декември 2019 г. в качеството си на продавач, съгласно който се задължава да закупи обратно 127 800 акции на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ на 18 юни 2020 г. за цената от 150 хил. лв., заедно с лихва от 5.5% за периода на репо.

18. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приходи от продажба природен газ	2 607	1 785
Приходи от компресиране на газ	356	315
Приходи от наеми	38	25
	3 001	2 125

Себестойността на продаденият природен газ за отчетния период възлиза на 1,838 хил. лв. (2018 г.: 1,196 хил. лв.).

19. Други приходи

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Отписани задължения	84	153
Други	-	183
	<u>84</u>	<u>336</u>

20. Нетна печалба от операции с финансови инструменти

	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>

21. Разходи за материали

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(124)	(136)
Горива	(2)	(1)
Други	(10)	(29)
	<u>(136)</u>	<u>(166)</u>

22. Разходи за външни услуги

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за наем	(193)	(195)
Правни разходи	(217)	(15)
Разходи за такси	(132)	(29)
Консултантски услуги	(1 045)	(108)
Разходи за застраховки	(12)	-
Други	(169)	(179)
	<u>(1 768)</u>	<u>(526)</u>

Възнаграждението за одит за 2019 г. е в размер на 30 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.

23. Други разходи

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(89)	(85)
Отписване на вземания	-	(12)
Глоби и такси	(19)	(4)
Други	(24)	(26)
	<u>(132)</u>	<u>(127)</u>

24. Приходи и разходи за лихви

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приходи от лихви, свързани с:		
- цедирани вземания	573	697
- предоставени заеми	321	23
Общо приходи от лихви по финансови активи	894	720
Разходи за лихви, свързани с:		
- банкови заеми	(2 092)	(2 976)
- получени заеми от свързани лица	(465)	-
- подчинен срочен дълг	(351)	-
- други	-	(94)
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(2 908)	(3 070)
Нетен разход за лихви	(2 014)	(2 350)

25. Други финансови позиции, нетно

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

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Печалба по договор за цесия	50	-
Банкови такси и комисионни	(41)	(100)
	9	(100)

26. Разходи за данък 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 хил. лв.	2018 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	605	4 034
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(60)	(403)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(395)	(306)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	731	503
Приспадане на данъчни загуби от предходни години	-	206
Текущ разход от данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни приходи/(разходи):		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	98	(312)
Приходи / (разходи) за данъци върху дохода	98	(312)

Пояснение 9 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

27. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. 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
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	702 823	3 721 801
Средно претеглен брой акции	44 010 599	36 010 600
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.02	0.10

28. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия както и ключов управленски персонал.

28.1. Сделки със собствениците

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени заеми	12 610	-
Връщане на предоставени заеми	(2 860)	-
Приходи от лихви	192	-
Разходи за лихви (по договор за подчинен срочен дълг)	351	-

Предоставени заеми на собственици:

„Невена“ ЕООД

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.

28.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени заеми	19 752	5 322
Връщане на предоставени заеми	(19 752)	(1 533)
Приходи от лихви	144	101
Получени заеми	20 408	-
Връщане на получени заеми	(7 018)	-
Разходи за лихви	465	-
Приходи от дивиденди	2 016	1 533
Опрощаване на вземане	(700)	-

Предоставени заеми на дъщерни предприятия:

„Агробизнес Истейтс“ ЕАД

Съгласно договор за заем, сключен на 31 януари 2019 г. и допълнително споразумение към него „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Агробизнес Истейтс ЕАД заем в размер до 20 000 хил. лв. Усвоената главница е в размер на 19 752 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. Няма договорено обезпечение по заема. Начислената лихва през периода е в размер на 114 хил. лв. Срока на договора е до 31 януари 2020 г., като към 31 декември 2019 г. заемът е върнат изцяло.

Получени заеми от дъщерни предприятия:

„Баумакс България“ ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 30 януари 2019 г., „Баумакс България“ ЕООД предоставя на „Родна Земя Холдинг“ АД заем на стойност 19 400 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 2.8% 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 за периода е в размер на 453 хил. лв. Към 31 декември 2019 г. главницата по заема е в размер на 14 540 хил. лв.

„Агробизнес Истейтс“ ЕАД

През януари 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД погасява изцяло задължението си по сключен договор за заем от 31 декември 2018 г. с „Агробизнес Истейтс“ ЕАД.

През януари 2019 г. „Агробизнес Истейтс“ ЕАД предостави на „Родна Земя Холдинг“ АД заем в размер на 48 хил. лв., който е изцяло погасен през периода.

През август 2019 г. „Агробизнес Истейтс“ ЕАД предостави на „Родна Земя Холдинг“ АД заем на стойност до 2 000 хил. лв. Усвоената главница през периода е 960 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 5.5%. Срока на договора е до 30 август 2020 г. Няма договорено обезпечение по заема. Начислената лихва през периода е в размер на 12 хил. лв. Към 31 декември 2019г. главницата по заема е в размер на 700 хил. лв.

Приход от дивиденди:

С решение на съвета на директорите „Агробизнес Истейтс“ ЕАД разпределя през 2019 г. натрупания към 31 декември 2018 г. финансов резултат в размер на 2 015 999 лв. Разпределения през 2018 г. дивидент от „Агробизнес Истейтс“ ЕАД е в размер на 1 533 450 лв.

Опрощаване на вземане

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.

28.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(106)	(56)
Разходи за социални осигуровки	(30)	(6)
Общо краткосрочни възнаграждения	(136)	(62)

29. Разчети със свързани лица в края на годината

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Текущи вземания от собственици:		
- Предоставени заеми	9 750	-
- Лихви	192	-
- Очаквани кредитни загуби	(361)	-
	9 581	-
Текущи вземания от дъщерни предприятия:		
- Вземания по договори за цесия	-	8 639
- Дивиденди	-	1 700
- Предоставени заеми	-	304
- Лихви	-	131
- Очаквани кредитни загуби	-	(291)
	-	10 483
Общо текущи вземания от свързани лица	9 581	10 483

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби може да бъде представено по следния начин:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(291)	(1 071)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби, нетно	(70)	780
Салдо към 31 декември	(361)	(291)

Задълженията към свързани лица могат да се представят както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Текущи задължения към собственици:		
- Лихви по подчинен срочен дълг	351	-
	351	-
Текущи задължения към дъщерни предприятия:		
- Получени заеми	15 240	1 850
- Лихви	463	-
	15 703	1 850
Общо текущи задължения към свързани лица	16 054	1 850

За повече информация относно възникването на вземанията и задълженията към свързани лица, моля вижте пояснение 28.1 и 28.2.

30. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило 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.

31. Условни активи и условни пасиви

Към 31 декември 2019 г. няма предявени правни иски от и към Дружеството.

За информация относно заложените активи на дружеството вижте пояснения 6, 7 и 16.

32. Категории финансови активи и пасиви

Финансови активи	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Финансови активи по амортизирана стойност	11	20 961	25 695
Вземания от свързани лица	29	9 581	10 483
Пари и парични еквиваленти	13	116	7 003
		30 658	43 181
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	10	15 584	14 794
		15 584	14 794
		46 242	57 975
Финансови пасиви	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Нетекущи пасиви			
Заеми	16	17 003	38 286
Текущи пасиви:			
Заеми	16	20 642	30 889
Задължения към свързани лица	29	16 054	1 850
Търговски и други задължения	17	2,558	2 216
		56 257	73 241

Вижте пояснение 4.13 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 33.

33. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 32. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството 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.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

33.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено 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 Дружеството.

33.1.1. Валутен риск

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

33.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2019 г. Дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

33.1.3. Други ценови рискове

Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежавани търгувани акции както следва:

Инвестициите в акции на дружества се държат като краткосрочни стратегически инвестиции. В съответствие с политиката на Дружеството 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.

33.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период (пояснение 32).

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

По отношение на търговските и други вземания Дружеството е изложено на значителен кредитен риск към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговските и други вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

33.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 Дружеството за периода.

Дружеството 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 Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи До 1 година хил. лв.	Нетекучи От 1 до 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Заеми	20 642	17 003	37 645
Задължения към свързани лица	16 054	-	16 054
Търговски и други задължения	2 558	-	2 558
Общо	39 254	17 003	56 257

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

31 декември 2018 г.	Текущи До 1 година хил. лв.	Нетекучи От 1 до 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Заеми	30 889	38 286	69 175
Задължения към свързани лица	1 850	-	1 850
Търговски и други задължения	2 216	-	2 216
Общо	34 955	38 286	73 241

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до една година.

34. Оценяване по справедлива стойност

Финансовите и нефинансовите активи се отчитат по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

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

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

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

34.1. 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.	Общо хил. лв.
Финансови активи		
Некотиранни капиталови инструменти	14 794	14 794
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	14 794	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.

34.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

	2019 Ниво 3 хил. лв.	2018 Ниво 3 хил. лв.
Инвестиционни имоти		
- земи	14 497	13 740
- сгради	24 504	15 355
	39 001	29 095

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	29 095	27 911
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 800	-
Придобиване на имоти	7 106	1 184
Салдо към 31 декември	39 001	29 095

35. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Дружеството 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.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	76 283	55 236
Заеми	37 645	69 175
- Пари и парични еквиваленти	(116)	(7 003)
Нетен дълг	37 529	62 172
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	113 812	117 408
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	32.97%	52.95%

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

Дружеството няма външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите договорни задължения към 31 декември 2019 г. и 2018 г.

36. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Банкови заеми		Други заеми		Общо
	Дългосрочни	Краткосрочни	Свързани лица	Други	
1 януари 2019 г.	38 286	30 805	1 850	-	70 941
Парични потоци:					
Плащания	(3 000)	(28 602)	(6 992)	-	(38 594)
Постъпления	-	-	20 408	-	20 408
Непарични промени:					
Прекласифициране	(18 283)	18 283	-	-	-
Други	-	4	(26)	-	(22)
31 декември 2019 г.	17 003	20 490	15 240	-	52 733

	Банкови заеми		Други заеми		Общо
	Дългосрочни	Краткосрочни	Свързани лица	Други	
1 януари 2018 г.	42 264	32 063	-	145	74 472
Парични потоци:					
Плащания	(3 978)	(1 258)	-	-	(5 236)
Постъпления	-	-	1 850	-	1 850
Непарични промени:					
Отписване	-	-	-	(145)	(145)
31 декември 2018 г.	38 286	30 805	1 850	-	70 941

37. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия 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 Дружеството не е в състояние да оцени надеждно влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, 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 индивидуалния 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;
- 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.
- Дружеството сключва на 21 февруари 2020 г. договор за банков кредит за сумата от 27 млн. лв. с цел за донасяне 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 индивидуалния финансов отчет Дружеството 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 е прекратен, като към датата на съставяне на индивидуалния финансов отчет, предоставеният съгласно договора аванс от 680 хил. лв. е възстановен;

38. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

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