



МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
четвърто тримесечие

2019 г.

Съдържание

Страница

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	7
Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет	8

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	85 533	70 817
Нематериални активи	5	6 482	6 933
Имоти, машини и съоръжения	6	3 968	4 342
Аванс за придобиване на съвместно предприятие		800	800
Репутация		6 640	-
Отсрочени данъчни активи		-	514
Нетекущи активи		103 423	83 406
Текущи активи			
Материални запаси		30 363	27 624
Краткосрочни финансови активи	8	17 718	14 794
Търговски и други вземания		59 771	65 347
Вземания от свързани лица	17	9 940	11 981
Пари и парични еквиваленти	9	2 216	7 721
Предплащания и други активи		7 708	76
Текущи активи		127 716	127 543
Общо активи		231 139	210 949

Съставил:

/ Невена Илиева /

Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/

Дата: 28 февруари 2020г.

Председател на СД:

/Светослав Янев /

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

	Пояснение	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10	56 011	36 011
Други резерви		101	16 075
Премиен резерв		16 000	-
Натрупани печалби/ загуби		13 146	(6 631)
Печалба за периода		1 811	22 044
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		87 069	67 499
Неконтролиращо участие		1 453	1 460
Общо собствен капитал		88 522	68 959
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Заеми	11	52 666	41 395
Задължения по финансов лизинг		85	189
Пенсионни и други задължения		208	156
Отсрочени данъчни пасиви		5 571	5 945
Нетекущи пасиви		58 530	47 685
Текущи пасиви			
Заеми	11	47 196	56 560
Задължения по финансов лизинг		95	202
Търговски и други задължения		35 568	36 405
Пенсионни и други задължения към персонала		1 102	1 011
Задължения за данъци върху дохода		126	127
Текущи пасиви		84 087	94 305
Общо пасиви		142 617	141 990
Общо собствен капитал и пасиви			

Съставил:

/ Невена Илиева /



Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/

Дата: 28 февруари 2020г.

Председател на СД:

/Светослав Янев /

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход за периода, приключващ на 31 декември

Пояснение	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Приходи от основна дейност	0	151 808
Други приходи		1 527
Печалба /Загуба от продажба на нетекущи активи		(79)
Разходи за материали		(3 204)
Разходи за външни услуги		(24 593)
Разходи за персонала		(16 740)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	5, 6	(2 241)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи		(99 029)
Други разходи		(3 331)
Приходи от лихви	13	2 626
Разходи за лихви	13	(4 758)
Други финансови лихви		(248)
Печалба преди данъци		1 738
Разходи за данъци върху дохода, нетно	14	66
Печалба за периода		1 804
Друг всеобхватен доход		
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата и загубата:		
Преоценки на задълженията по поланове с дефинирани доходи		-
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(31)
Общ всеобхватен доход за годината		1 804
Печалба за периода, отнасяща се до:		
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		1 811
Неконтролиращото участие		(7)
Общ всеобхватен доход за годината, принадлежащ на:		
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		1 811
Неконтролиращото участие		(7)
Доход на акция		0.05

Съставил:

/ Невена Илиева /

Дата: 28 февруари 2020г.



Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/

Председател на СД:

/Светослав Янев/

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	36 011	-	16 075	15 413	67 499	1 460	68 959
Бизнес комбинации	-	-	(2)	(2 267)	(2 269)	-	(2 269)
Емисия на акции	20 000	16 000	-	-	36 000	-	36 000
Възстановяване на предоставени средства от собственици	-	-	(15 972)	-	(15 972)	-	(15 972)
Сделки със собствениците	20 000	16 000	(15 974)	(2 267)	85 258	1 460	86 718
Загуба за периода	-	-	-	1 811	1 811	(7)	1 804
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	1 811	1 811	(7)	1 804
Салдо към 31 декември 2019г.	56 011	16 000	101	14 957	87 069	1 453	88 522

Съставил: 
/ Невена Илиева /



Изпълнителен директор:


/Бисер Лоев/

Дата: 28 февруари 2020г.

Председател на СД:


/Светослав Янев/

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември (продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	36 011	107	(7 046)	29 072	1 182	30 254
Ефект МСФО 9	-	-	(526)	(526)	-	(526)
Салдо към 1 януари 2018 г. (преизчислено)	36 011	107	(7 572)	(28 546)	1 182	29 728
Предоставени средства от собственици (пояснение 18).	-	15 972	-	15 972	-	15 972
Бизнес комбинации	-	25	941	966	(966)	-
Сделки със собствениците	-	15 997	941	16 938	(966)	15 972
Печалба за годината	-	-	22 044	22 044	1 246	23 290
Друг всеобхватен доход	-	(29)	-	(29)	(2)	(31)
Общо всеобхватен доход за годината	-	(29)	22 044	22 015	1 244	23 259
Салдо към 31 декември 2018 г.	36 011	16 075	15 413	67 499	1 460	68 959

Съставил:

/ Невена Илиева /

Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/

Дата: 28 февруари 2020г.

Председател на СД:

/Светослав Янев/

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

Пояснение	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	176 708	112 541
Плащания към доставчици	(158 961)	(97 774)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(15 523)	(10 589)
Върнати аванси	-	(1 180)
Платени данъци	(584)	(4 986)
Други постъпления/ плащания, нетно	3 090	(419)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 730	(2 407)
Инвестиционна дейност		
Покупка на имоти, машини и оборудване	(747)	(765)
Продажба на финансови активи	9 509	15 633
Предоставени заеми	(52 409)	(7 630)
Плащания по сделки с финансови активи	-	(3 910)
Постъпления от предоставени заеми	9 897	2 682
Получени лихви	619	1 630
Продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	(2 636)	(25)
Платен аванс за придобиване на съвместно предприятие	-	(400)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(35 767)	7 215
Финансова дейност		
Получени заеми	39 215	8 296
Плащания по получени заеми	(39 560)	(2 574)
Плащания по лизингови договори	(196)	(191)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми	(3 354)	(5 956)
Плащания по дивиденди	(2 016)	-
Постъпления от емитиране на капитал	36 008	-
Постъпления по репо сделки	-	4 595
Плащания по репо сделки	-	(1 980)
Други плащания за финансова дейност	(6 454)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	23 643	2 190
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(7 394)	6 998
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	9 610	749
Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	-	(26)
Пари и парични еквиваленти в края на периода	9 216	7 721

Съставил:

/ Невеца Илиева /

Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/

Дата: 28 февруари 2020г.

Председател на СД:

/Светослав Янев/

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

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

Дружество-майка:

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

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

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

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102176770.

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

Към датата на публикуване на отчета Дружеството няма открити клонове.

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

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

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

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

Съветът на директорите на Родна Земя Холдинг АД е приел решение за набиране на до 36 000 000 лева чрез реализиране на процедура по увеличение на капитала на дружеството чрез издаване 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. Дружеството е представило заявление пред Комисията по финансов надзор за одобрение на проспект за първично публично предлагане на акциите, които ще бъдат издадени от дружеството. Подписката за увеличение на капитала на дружеството, съгласно одобрен от Комисията за финансов надзор проспект за първично публично предлагане на акции, приключи успешно през трето тримесечие като бяха записани 19 999 997 бр. новоемитирани акции. Капиталът на дружеството се увеличи от 36 010 600 акции на 56 010 597 акции, всички с номинална стойност от 1.00 лев.

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

Управление на дружеството-майка:

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично акционерно дружество.

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

Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД;

Светослав Аспарухов Янев – Председател на СД;

Теодора Валериева Тодорова - Член на СД

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

Родна Земя Холдинг АД няма краен собственик, който да притежава повече от 46% от акционерния капитал.

Дъщерни дружества:

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

Хедус АД

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

Баумакс България ООД

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

Би Енд О Хедус ЕООД

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

Агробизнес Истейтс ЕАД

Предметът на дейност на Дружеството е управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид

Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

ХИТ Хипермаркет ЕООД

Предметът на дейност на Дружеството е покупка и продажба на стоки и всички видове вещи в първоначален или преработен вид, търговия с вина и алкохолни напитки след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, търговия с тютюневи продукти след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, отдаване под наем и аренда на търговски площи.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата 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 (ЕС).

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

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

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Групата и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

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

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи, както и нов модел на очакваните кредитни загуби за обезценка на финансови активи.

При прилагането на МСФО 9 Групата е използвала преходното облекчение и е избрало да не преизчислява преходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

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

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ и свързаните разяснения към МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (наричан по-нататък МСФО 15) заместват МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“, както и няколко разяснения свързани с приходите. Новият стандарт е приложен ретроспективно без преизчисление, като кумулативният ефект от първоначалното прилагане е признат като корекция на началното салдо на неразпределената печалба към 1 януари 2018 г. В съответствие с преходните разпоредби, МСФО 15 е приложен само към договори, които не са приключени към 1 януари 2018 г.

Прилагането на МСФО 15 засяга главно следните области:

- разходи за сключването на договор, свързани с комисионни възнаграждения
- обременяващи договори
- многокомпонентни сделки
- предоставени от Групата услуги, свързани с дългосрочни договори с клиенти
- договорите с клиенти, чиято цена е променлива и/или има договорено условно възнаграждение

МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

През 2018 г. са влезнали в сила и следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г., но те не са приложими за Дружеството:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

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

Към датата на 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 2018 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 Групата, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

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

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и 'право за ползване на актив' за почти всички лизингови договори. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта, но не очаква съществени промени, защото не е лизингополучател по договори за оперативен или финансов лизинг към 31 декември 2018 г., а отчитането на договорите, по които е лизингодател се очаква да остане непроменено.

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 ефект върху финансовите отчети на Групата:

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., 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
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане – в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

4. База за консолидация

4.1. Дъщерни предприятия, включени в консолидацията

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

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

4.2 Придобиване на дъщерно дружество ХИТ Хипермаркет ЕООД през 2019 г.

На 02 Септември 2019 г. Групата придоби контрол над дружество "ХИТ Хипермаркет" ЕООД със седалище в България чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

4.3 Придобиване на дъщерно дружество Пълдин Лайън Груп АДСИЦ през 2019 г.

През февруари 2019 г. Групата придоби контрол над дружество "Пълдин Лайън Груп" АДСИЦ със седалище в България чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството. На 08.07.2019 е осъществена промяна на наименованието на дружеството. Новото наименование е Пълдин Пропъртис ИнвесАДСИЦ.

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

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

4.5 Продажба на дъщерно дружество КБМ ЕООД през 2018 г.

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

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

	<u>31 декември 2018 г.</u> ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	5 929
Имоти, машини и съоръжения	28
Общо нетекущи активи	5 957
Финансови активи	14 285
Пари и парични еквиваленти	8

Общо текущи активи	14 293
Отсрочени данъчни пасиви	473
Общо нетекущи пасиви	473
Търговски и други задължения	15 891
Общо текущи пасиви	15 891
Общо балансова стойност на нетните активи	3 886

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

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

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

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

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

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

Възнаграждение не е получено през 2018г. Балансовата стойност на нетните активи на Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД, призната към датата на продажбата, е представена както следва:

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

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

	28 декември 2018 г. ‘000 лв.
Общо възнаграждение	30 600
Балансова стойност на нетните активи на дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол	(9 924)
Печалба от продажбата	20 676
	28 декември 2018 г. ‘000 лв.
Общо възнаграждение получено в брой	-
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(17)
Нетно получени парични средства	(17)

4.7 Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните оперативни сегменти на Групата: „Производство и търговия“, „Финансови инструменти“, „Инвестиционни имоти“. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

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

2019 г.	Финансови инструменти	Производство и търговия	Инвестиционни имоти	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от външни клиенти	4 761	132 643	13 896	151 300
Други приходи	755	756	16	1 527
Приходи на сегмента	5 516	133 399	13 912	152 827
Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи	467	(38)	-	429
Разходи за материали	(163)	(3 021)	(20)	(3 204)
Разходи за външни услуги	(1 738)	(22 752)	(103)	(24 593)
Разходи за персонала	(495)	(16 002)	(243)	(16 740)
Разходи за амортизация	(473)	(1 804)	-	(2 241)
Себестойност на продадените стоки	(1 853)	(87 066)	(10 110)	(99 029)
Други разходи	(1 818)	(1 235)	(278)	(3 331)
Оперативна печалба на сегмента	(988)	1 519	3 158	3 689
Активи на сегмента	94 695	44 271	92 173	231 139
Пасиви на сегмента	46 658	85 222	10 737	142 617

2018 г.	Финансови инструменти	Производство и търговия	Инвестиционни имоти	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от външни клиенти	8 269	102 593	11 571	122 433
Други приходи	1 373	-	4	1 377
Приходи на сегмента	9 642	102 593	11 575	123 810
Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи	-	(17)	9	(8)
Разходи за материали	(166)	(959)	(26)	(1 151)
Разходи за външни услуги	(526)	(17 856)	-	(18 382)
Разходи за персонала	(295)	(11 297)	(191)	(11 783)
Разходи за амортизация	(24)	(3 189)	(405)	(3 618)
Себестойност на продадените стоки	-	(57 488)	-	(57 488)
Други разходи	(127)	(1,064)	(848)	(2 039)
Оперативна печалба на сегмента	6 896	13 812	8 633	29 341
Активи на сегмента	89 604	56 142	123 473	269 219
Пасиви на сегмента	77159	67349	9677	154 185

5. Нематериални активи

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

	Търговска марка ‘000 лв.	Софтуерни продукти ‘000 лв.	Разходи за придобиване ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2019 г.	8 230	623	-	8 853
Новопридобити активи	-	41	-	41
Новопридобити активи от бизнескомбинация	-	486	-	486
Салдо към 31 декември 2019 г.	8 230	1 150	-	9 380
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2019 г.	(1 648)	(272)	-	(1 920)
Амортизация	(412)	(566)	-	(978)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(2 060)	(838)	-	(2 898)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	6 170	312	-	6 482

	Търговска марка ‘000 лв.	Софтуерни продукти ‘000 лв.	Разходи за придобиване ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2018 г.	8 230	549	41	8 820
Новопридобити активи, закупени	-	33	-	33
Трансфер	-	41	(41)	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	8 230	623	-	8 853
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2018 г.	(1 236)	(172)	-	(1 408)
Амортизация	(412)	(100)	-	(512)
Салдо към 31 декември 2018 г.	(1 648)	(272)	-	(1 920)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	6 582	351	-	6 933

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

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

6 Имоти, машини и съоръжения

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

	Земи и сгради '000 лв.	Машини и оборудване '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Стопански инвентар '000 лв.	Други '000 лв.	Ремонт на наети активи '000 лв.	Разходи за придобиване '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност								
Салдо към 1 януари 2019 г.	424	26 250	4 747	16	259	-	89	31 785
Новопридобити активи, закупени	-	490	45	-	-	-	213	748
Новопридобити активи, бизнескомбинации	15	3 463	512	6 378	-	1 046	-	11 414
Отписани активи	-	(331)	(3)	-	-	-	(213)	(547)
Салдо към 31 декември 2019 г.	439	29 872	5 301	6 394	259	1 046	89	43 400
Амортизация и обезценка								
Салдо към 1 януари 2019 г.	(61)	(23 459)	(3 870)	(12)	(41)	-	-	(27 443)
Амортизация	(94)	(1 017)	(312)	(1)	-	-	-	(1 424)
Отписани активи	-	220	3	-	-	-	-	223
Амортизация бизнес комбинации	-	(3 399)	(491)	(6 095)	-	(803)	-	(10 788)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(155)	(27 655)	(4 670)	(6 108)	(41)	(803)	-	(39 432)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	284	2 217	631	286	218	243	89	3 968

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

	Земни и сгради '000 лв.	Машини и оборудване '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Стопански инвентар '000 лв.	Други '000 лв.	Разходи за придобиване '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2018 г.	19 114	26 500	4 558	16	2 919	1 850	54 957
Новопридобити активи, закупени	-	31	180	-	-	1 018	1 229
Трансфери						(978)	(978)
Обезценка на активи	-	2	20	-	-	(22)	-
Отписани активи	(18 690)	(283)	(11)	-	(2 660)	(1 779)	(23 423)
Салдо към 31 декември 2018 г.	424	26 250	4 747	16	259	89	31 785
Амортизация и обезценка							
Салдо към 1 януари 2018 г.	(947)	(22 584)	(3 577)	(10)	(1 216)	(530)	(28 864)
Амортизация	(22)	(1 096)	(304)	(2)	(41)	-	(1 465)
Отписани активи	908	221	11	-	1 216	530	2 886
Салдо към 31 декември 2018 г.	(61)	(23 459)	(3 870)	(12)	(41)	-	(27 443)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	363	2 791	877	4	218	89	4 342

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

7 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. Те се отчитат по справедлива стойност.

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

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	42 083	41 621	83 704
Трансфер от активи, класифицирани като държани за продажба	496	420	916
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	7 689	4 043	11 126
Отписани активи – бизнес комбинации	(8 165)	(16 764)	(24 929)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	41 497	29 320	70 817
Новопридобити активи	6 273	6 683	12 956
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	513	1 247	1 760
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	48 283	37 250	85 533

Приходите от наеми за 2019 г. са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби”.

8 Краткосрочни финансови активи

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

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
Акции	17 718	14 794
Финансови активи на разположение за продажба		
Акции и дялове	-	-
Кредити и вземания:		
Вземания по договори за цесии	-	-
Предоставени заеми	-	-
Вземания по лихви по предоставени заеми	-	-
Общо заеми и вземания	-	-
Общо краткосрочни финансови активи	17 718	14 794

Краткосрочните финансови активи, държани за търгуване, са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на консолидирания финансов отчет. Печалбите и загубите от промяна в справедливите стойности на финансовите активи, държани за търгуване са признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от основна дейност”.

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

9 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	2 216	7 436
- евро	-	39
- парични средства на път	-	272
- обезценка на парични средства в банки	-	(26)
Пари и парични еквиваленти	2 216	7 721

10 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Родна Земя Холдинг АД се състои от 56 010 597 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на предприятието-майка.

	31.12.2019 Брой акции	31.12.2018 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

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

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

	31 декември 2019 г.		31 декември 2018 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	26 013 933	46.44%	11 744 600	32.61%
Дивелъпмънт Асетс ЕАД	500	0.00%	2 195 490	6.10%
Централна Кооперативна Банка - АД	1 890 000	3.37%	1 890 000	5.25%
Други юридически лица	28 000 161	49.99%	20 074 692	55.74%
Други физически лица	106 003	0.18%	105 818	0.30%
	56 010 597	100%	36 010 600	100%

Дружествата в Групата не притежават акции на предприятието майка.

Съветът на директорите на Родна Земя Холдинг АД е приел решение за набиране на до 36 000 000 лева чрез реализиране на процедура по увеличение на капитала на дружеството чрез издаване 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. Дружеството е представило заявление пред Комисията по финансов надзор за одобрение на проспект за първично публично предлагане на акциите, които ще бъдат издадени от дружеството. Подписката за увеличение на

капитала на дружеството, съгласно одобрен от Комисията за финансов надзор проспект за първично публично предлагане на акции, приключи успешно през трето тримесечие като бяха записани 19 999 997 бр. новоемитирани акции. Капиталът на дружеството се увеличи от 36 010 600 акции на 56 010 597 акции, всички с номинална стойност от 1.00 лев.

11 Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	34 046	49 560	52 666	41 395
Търговски заеми	13 150	7 000	-	-
Лихви	-	-	-	-
Общо балансова стойност	47 196	56 560	52 666	41 395

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

12 . Приходи от основна дейност

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

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Приходи от основна дейност	138 476	84 151
Приходи от предоставяне на услуги	6 607	3 964
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	508	947
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	-	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5 422	11 126
Други приходи от основна дейност	-	355
Печалба от бизнес комбинация	795	21 890
	151 808	122 433

13. Финансови приходи и разходи

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

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(4 066)	(6 224)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(4 066)	(6 224)

Загуби от оценка по справедлива стойност за фин.инструменти,
държани за търгуване

Загуба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия
Загуби от продажба на вземания по договори за цесии
Загуби от продажба на акции
Загуби от валутна преоценка
Други финансови разходи
Финансови разходи

(692)	-
(4 758)	(6 224)

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

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	2 626	1 265
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	2 626	1 265
Приходи от оценка по справедлива стойност на финансови инструменти, държани за търгуване	-	-
Приходи от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	-	-
Приходи от продажба на вземания по договори за цесии	-	-
Други финансови приходи	-	-
Финансови приходи	2 626	1 265

14. Разходи за данъци върху дохода

Признатите разходи за данък са базирани на най-добрата преценка от страна на ръководството за очакваната среднопотеглена годишна ставка за корпоративен данък. Приложимата годишна ставка на корпоративен данък за 2018г. е 10% (годишната ставка за периода, приключващ на 31 декември 2019г., е била 10%)

15. Доход/ (Загуба) на акция

Основният доход/(загуба) на акция е изчислени, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на предприятието майка.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 811 000	22 044 000
Средно претеглен брой акции	56 010 597	36 010 600
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.03	0.61

16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици, асоциирани и съвместни предприятия, ключовия управленски персонал и други свързани лица.

16.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Група)та включва членовете на съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(495)	(488)
Разходи за социални осигуровки	(51)	(45)
Общо краткосрочни възнаграждения	(546)	(533)

17. Разчети със свързани лица за периода

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собственици - заеми	9 940	367
Общо текущи вземания от свързани лица	9 940	367

18. Събития след края на отчетния период

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

19. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28 февруари 2020 г.