

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

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД

31 декември 2020 г.



Съдържание

Страница

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

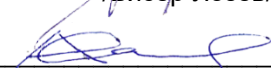
Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	9	115 847	88 667
Имоти машини и съоръжения	8	21 381	101 457
Нематериални активи	7	6 184	6 735
Репутация	6	6 488	6 488
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	11	800	800
Отсрочени данъчни активи	10	1 707	1 523
Нетекущи активи		152 407	205 670
Текущи активи			
Финансови активи по амортизирана стойност	14	43 261	43 203
Предплащания и други активи	15	32 361	13 542
Материални запаси	12	30 661	30 327
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	133	15 773	15 584
Вземания от свързани лица	31.3	8 931	19 150
Пари и парични еквиваленти	166	13 061	2 215
Текущи активи		144 048	124 021
Общо активи		296 455	329 691

Съставил: 
/Невена Гергова/



Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/

Председател на СД: 
/Светослав Янев/

С одиторски доклад от дата 29.04.2021 г.:

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД одиторско дружество



Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

	Пояснение	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	17.1	56 011	56 011
Премиен резерв	17.2	16 000	16 000
Други резерви	17.3	93	98
Неразпределена печалба		13 367	13 243
Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието майка		85 471	85 352
Неконтролиращо участие		1 836	1 259
Общо собствен капитал		87 307	86 611
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Заеми	19	79 599	42 962
Задължения по лизингови договори	200	6 680	88 108
Пенсионни задължения към персонала	18.2	241	194
Други дългосрочни пасиви		289	-
Отсрочени данъчни пасиви	100	6 552	6 921
Нетекущи пасиви		93 361	138 185
Текущи пасиви			
Заеми	19	62 597	53 440
Търговски и други задължения	21	37 016	37 460
Задължения по лизингови договори	20	13 092	11 390
Пенсионни и други задължения към персонала	18.2	1 170	1 123
Данъчни задължения		1 130	1 131
Задължения към свързани лица		782	351
Текущи пасиви		115 787	104 895
Общо пасиви		209 148	243 080
Общо собствен капитал и пасиви		296 455	329 691

Съставил: 
/Невена Гергова/



Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/

Председател на СД: 
/Светослав Янев/

С одиторски доклад от дата 29.04.2021 г.:

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД одиторско дружество



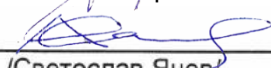
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход за годината приключваща на 31 декември

Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от основна дейност	222	138 851
Себестойност на продадените стоки	12	(94 263)
Други приходи	22	6 283
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	9	2 161
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	13	215
Печалба от бизнес комбинация	5	-
Печалба от промяна на срока на лизинговите договори	8, 20	1 609
Разходи за материали	23	(2 134)
Разходи за външни услуги	24	(9 964)
Разходи за персонала	18.1	(17 986)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7 8	(16 325)
Разходи за очаквани кредитни загуби	35.4	(3 751)
Загуба от продажба на нетекущи активи		-
Други разходи	255	(1 465)
Печалба от оперативна дейност	3 231	5 753
Приходи от лихви	26	2 715
Разходи за лихви	27	(5 137)
Други финансови разходи	28	(670)
Печалба преди данъци	139	224
Приходи от данък върху дохода	29	553
Печалба за годината	692	324
Друга всеобхватна загуба		
Компоненти които не се рекласифицират в печалбата или загубата:		
Преоценки на задълженията по планове с дефинирани доходи		(5)
Друга всеобхватна загуба за годината нетно от данъци	(5)	(5)
Общо всеобхватен доход за годината	687	319
Печалба за годината отнасяща се до:		
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	625	525
Неконтролиращото участие	67	(201)
Общ всеобхватен доход/(загуба) за годината принадлежаща на:		
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	619	520
Неконтролиращото участие	68	(201)
Доход на акция	0.01	0.01

Съставил: 
/Невена Гергова/

Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/

Дата: 28.04.2021 г.

Председател на СД: 
/Светослав Янев/

С одиторски доклад от дата 29.04.2021 г.

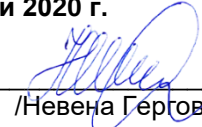
Марий Апостолов
Управител

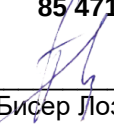
Сияна Динкова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД одиторско дружество

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

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтро- лиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	56 011	16 000	98	13 243	85 352	1 259	86 611
Бизнес комбинации	-	-	-	(501)	(501)	510	9
Сделки със собствениците	-	-	-	(501)	(501)	510	9
Печалба за годината	-	-	-	625	625	67	692
Друга всеобхватна загуба	-	-	(5)	-	(5)	-	(5)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	(5)	625	620	67	687
Салдо към 31 декември 2020 г.	56 011	16 000	93	13 367	85 471	1 836	87 307

Съставил: 
/Невена Гергова/

Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/

Дата: 28.04.2021 г.

Председател на СД: 
/Светослав Янев/

С одиторски доклад от дата 29.04.2021 г.

Марий Апостолов
Управител

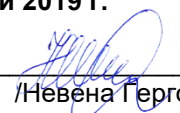
Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

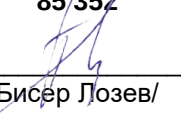
Грант Торнтон ООД одиторско дружество



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

Всички суми са представени в хил. лв.	Акцион ен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращ о участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	36 011	-	16 075	12 718	64 804	1 460	66 264
Емисия на акции	20 000	16 000	-	-	36 000	-	36 000
Възстановяване на предоставени средства от собственици (пояснение 17.3)	-	-	(15 972)	-	(15 972)	-	(15 972)
Сделки със собствениците	20 000	16 000	(15 972)	-	20 028	-	20 028
Печалба за годината	-	-	-	525	525	(201)	324
Друга всеобхватна загуба	-	-	(5)	-	(5)	-	(5)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	(5)	525	520	(201)	319
Салдо към 31 декември 2019 г.	56 011	16 000	98	13 243	85 352	1 259	86 611

Съставил: 
/Невена Тергова/

Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/

Дата: 28.04.2021 г.

Председател на СД: 
/Светослав Янев/

С одиторски доклад от дата 29.04.2021 г.

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД одиторско дружество



Консолидиран отчет за паричните потоци за годината приключваща на 31 декември

Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	163 949	151 089
Плащания към доставчици	(132 900)	(119 084)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(16 144)	(12 775)
Върнати аванси	-	-
Платени данъци	(8 176)	(6 271)
Други постъпления/(плащания) нетно	(1 863)	18 367
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 866	31 326
Инвестиционна дейност		
Покупка на имоти машини и оборудване	(481)	(796)
Продажба на имоти, машини и съоръжения	3	-
Покупка на инвестиционни имоти	(26 359)	(2 131)
Постъпления от продажба на финансови активи	90	5 885
Придобиване на финансови активи	(1 289)	(6 539)
Предоставени заеми	(6 656)	(69 914)
Постъпления от предоставени заеми	10 077	28 511
Получени лихви	352	589
Придобиване на дъщерни предприятия нетно от парични средства	-	(2 818)
Плащане на аванс за придобиване на дъщерно предприятие	-	(680)
Върнат аванс за придобиване на дъщерно предприятие	680	-
Плащания по договори за цесия	-	(10 619)
Постъпления по договори за цесия	-	7 485
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(23 583)	(51 027)
Финансова дейност		
Получени заеми	38 60 797	57 672
Платени заеми	38 (13 249)	(61 051)
Плащания по лизингови договори	38 (14 222)	(12 901)
Плащания на лихви такси и комисионни по заеми	(4 007)	(3 463)
Постъпления от продажба на дял в дъщерни дружества без загуба на контрол	550	-
Постъпления от емитиране на акции	-	36 000
Други плащания за финансова дейност	(306)	(2 088)
Нетен паричен поток от финансова дейност	29 563	14 169
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	10 846	(5 532)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	2 215	7 721
Ефект от очаквани кредитни загуби	-	26
Пари и парични еквиваленти в края на годината	16 13 061	2 215

Съставил:

/Невена Гергова/

Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/

Председател на СД:

/Светослав Янев/

С одиторски доклад от дата 29.04.2021 г.:

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД одиторско дружество



Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

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

Дружество-майка:

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

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

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

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102176770.

Седалището и адресът на управление на дружеството-майка са в гр. София бул. „Владимир Вазов“ №83 тел./факс 02/8164551 адрес за кореспонденция: гр.София бул. „Владимир Вазов“ №83 e-mail: account@rodnazemya.bg електронна страница в интернет: www.rodnazemya.bg

Към датата на публикуване на отчета дружеството-майка няма открити клонове.

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

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

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

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

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

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

Управление на дружеството-майка:

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично акционерно дружество.

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

Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД;
Светослав Аспарухов Янев – Председател на СД;
Теодора Валериева Тодорова - Член на СД.

Към 31 декември 2020 средносписъчният брой на персонала на Групата е 998 души.

Към 31 декември 2020 Невена ЕООД притежава 43.13% от акционерния капитал на Родна Земя Холдинг АД.

Дъщерни дружества:

Към 31.12.2020 г. предметът на дейност на отделните дъщерни дружества в Групата е:

Агробизнес Истейтс ЕАД

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

Хедус АД

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

Баумакс България ООД

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

Би Енд О Хедус ЕООД

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

ХИТ Хипермаркет ЕООД

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

Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ

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

Партньорс истейтс ЕООД

Предметът на дейност на Дружеството се състои в покупко-продажба на недвижими имоти, както и всички други търговски дейности.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.) освен ако не е посочено друго.

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

Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.

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 наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия индивидуален финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на Групата през 2020 г.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

През 2020 г. дейността на Групата беше повлияна от световната пандемия от Covid-19. Във връзка с усложнената епидемична обстановка, свързана с разпространението на Covid-19 на територията на страната, Ръководството на Групата стриктно спазваше заповедите на Министъра на здравеопазването, относно засилени противоепидемични марки в работните помещения, ограничаване физическите контакти между работниците и служителите, оптимизиране на организацията на работния процес, в резултат на което беше избегната заболяемост на работниците и служителите и беше осигурено осъществяване на работния процес в нормалните му параметри.

За поддържане на стабилна ликвидност е извършван строг мониторинг и контрол над входящите и изходящите парични потоци. Групата продължава да обслужва банковите си кредити без да се

налага ползване на облекчения и разсрочване. Дружеството-майка е погасило банков заем и емитирало облигационен заем през годината. Няма спад в числеността на персонала дъщерното дружество Баумакс България ООД е възполвало от помощите по специални програми за борба с въздействието на Covid-19, свързани с правителствено финансиране на основание на ПМС 55/30.03.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите при извънредното положение, впоследствие изменено и допълнено с ПМС 71/16.04.2020 г., както и по ПМС № 151/03.07.2020 г. и ПМС № 278/12.10.2020 г. Полученото финансиране е в размер на 88 хил. лв.

Дори и към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Очаквано влияние на Covid-19 върху дейността на Групата през 2021 г.

Към датата на одобрение на този консолидиран финансов отчет ръководството продължава да прилага мерки водещи до продуктивен и непрекъснат работен процес, при стриктно спазване на разпоредбите на държавните власти.

През годината бяха налагани с различна интензивност рестриктивни мерки. Бизнесът е изправен пред предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Ръководството е направило анализ на потенциалния ефект от продължаващата криза и е извършило оценка на рисковете, свързани с нея. Тъй като ситуацията и предприеманите мерки от властите са много динамични, ръководството на Групата не е в състояние да оцени точните количествени параметри на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Въвеждането на нови силно рестриктивни мерки за продължителен период от време би могло да повлияе негативно и да доведе до потенциално намаляване на обема на дейността и приходите от продажби на продукти, стоки и услуги.

Както е оповестено в пояснение 41 Събития след края на отчетния период, Групата смята, че влиянието на пандемията COVID 19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговски вземания и в частност вземания, чийто кредитен риск се е увеличил и за същите Групата е оценила провизиите за загуби, използвайки очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземания от същите.

Оценките на активите, които са определени по справедлива стойност и балансовата стойност на останалите активи 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 поради несигурността в допусканията и продължаващото влияние на пандемията от Covid-19 върху бизнеса и редица сектори и икономиката, финансовите пазари и мерките, предприемани от българското правителство.

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от Covid-19, изложени по-горе.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Групата, свързани с бизнес модела, правните и договорните отношения, служителите и оборотните средства в резултат на Covid-19, но към края на отчетния период и началото на следващия не се е налагало и не са предприети действия за реструктуриране на дейностите в Групата.

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 счита, 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, влезли в сила от 1 януари 2020 г.

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

МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

- неясното представяне на съществената информация или смесването на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и
- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамката не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Предприятията ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията
- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието
- преразглеждат се определенията за актив и пасив
- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., приет от ЕС

Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция“ се изменя така че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението изключва възвращаемостта под формата на по-

ниски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.

Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 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 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 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

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

Следва да се отбележи че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация

предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

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

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2020 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол когато компанията майка е изложена на или има права върху променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието в което е инвестирано и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период приключващ към 31 декември.

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

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

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

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие всякаква инвестиция задържана в бившето дъщерно предприятие се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или където е уместно за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие се отчитат на същата база както би било необходимо ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

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

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност която се изчислява

като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите прехвърлени от придобиващия поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

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

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

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

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

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

Всяко възнаграждение под условие дължимо от придобиващия се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие което е класифицирано като актив или пасив се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие които представляват провизорни суми през периода на оценяване се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните

стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата с която са променени неконтролиращите участия и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6. Инвестиции в съвместни и асоциирани предприятия

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

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

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

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени дължащи се на печалбата или загубата реализирана от асоциираното предприятие се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата/отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/(Загуба) от инвестиции отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

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

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

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

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

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

4.7. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг

на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период се признават в печалбата или загубата.

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

4.8. Отчитане по сегменти

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Приходи

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

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

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

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

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

Приходи от продажба на стоки

Продажбата на стоки включва продажба на строителни и градински стоки и материали хранителни стоки и природен газ. Приход се признава когато Групата е прехвърлило на купувача значимите ползи и 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.

4.10. Оперативни разходи

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

4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

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

4.12. Репутация

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

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

4.13. Други нематериални активи

Други нематериални активи включват програмни продукти и търговска марка. Те се отчитат по цена на придобиване включваща всички платени мита невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация при което капитализираните

разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите тъй като се счита че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

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

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

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

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

- Търговска марка 20 години
- Софтуер 2 години

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

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

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

4.14. Имоти машини и съоръжения

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

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

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

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

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

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

- Сгради 25 години
- Машини 3-5 години
- Транспортни средства 4 години

- Стопански инвентар 6-7 години
- Други 7 години

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

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

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

4.15. Лизинг

Групата като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Групата преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение Групата извършва три основни преценки:

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

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

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

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

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

На началната дата на лизинговия договор Групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания които не са изплатени към тази дата дисконтирани с лихвения процент заложен в лизинговия договор ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Групата.

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

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

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява за да отрази преоценките

или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

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

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

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

Групата като лизингодател

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Групата реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 9). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

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

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

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

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

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

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

4.17. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

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

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

4.18. Финансови инструменти

4.18.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.18.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност коригирана с разходите по сделката с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания които не съдържат съществен финансов компонент.

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

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

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

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

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

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

4.18.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

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

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски вземания

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

4.18.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

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

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

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

4.18.5. Финансови пасиви

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

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

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

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

4.18.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

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

Аналогично когато Групата взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка) но не придобива рисковете и изгодите от собствеността

върху тях сделките се третираат като предоставени обезпечени заеми когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние.

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

4.19. Материални запаси

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

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

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

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

4.20. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи вижте пояснение 4.26.

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

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата освен ако те не са 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.

4.21. Пари и парични еквиваленти

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

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

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

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

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

4.23. Собствен капитал и резерви

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

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

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

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

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

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

4.24. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период през който наетите лица са положили труда

свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници заплати и социални осигуровки.

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

Разходите за минал стаж се признават в печалбата или загубата на по-ранна от:

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

Актюерските печалби или загуби се признават в другия всеобхватен доход. Нетните разходи за лихви свързани с пенсионните задължения са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“. Всички други разходи свързани с разходи за пенсионни възнаграждения на служителите са включени на ред „Разходи за персонала“.

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

4.25. Провизии условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно сročността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития например гаранции правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение които Групата със сигурност ще получи се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

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

В случаите в които се счита че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение пасив не се признава освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите придобити в

бизнес комбинацията. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума намалена с натрупаната амортизация.

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

4.26. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.27.

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

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници, в т.ч. и допускания свързани с развитието на финансовия пазар и пазара на недвижими имоти в условията на пандемията от коронавирус Covid-19, която доведе до волатилност и несигурност в очакванията на участниците на пазара. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4.26.2. Отсрочени данъчни активи

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

4.26.3. Срок на лизинговите договори

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

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

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

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

Групата е наемател по лизингови договори за наем на търговски и складови помещения чрез дъщерните предприятия Баумакс България ООД и ХИТ Хипермаркет ЕООД. Поради пандемията от коронавирус Ковид-19 и от търговски съображения ръководството на Групата предоговори с

наемодателите условията по договорите за лизинг и преразгледа допусканията и преценките си по отношение на срока на тези договори. В резултат на анексиране на договорите и промените в преценките на ръководството за определяне на по-кратък срок на лизинговите споразумения спрямо преценките в предходния период, активите с право на ползване бяха намалени с 64 703 хил. лв., задълженията по лизингови договори с 66 312 хил. лв. и беше отчетена печалба в резултат на променените преценки относно срока на лизинговите договори, по които Групата е наемател в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в размер на 1 609 хил. лв. Ефектите от промяна в преценките на ръководството са описани в пояснения 8 и 20.

4.27. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2019 г.

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

4.27.1. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията които биха направили пазарните участници, както и потенциалните ефекти, които могат да повлияят на фондовите борси и на паара на недвижими имоти в условията на пандемията от Ковид-19 и продължаващите икономически ефекти от нея. Тези оценки могат да се различават от действителните цени които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 36).

4.27.2. Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата с която балансовата стойност на даден актив или единица генерираща парични потоци превишава възстановимата им стойност която е по-високата от справедливата стойност намалена с разходите по продажба на даден актив и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица генерираща парични потоци и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.18). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. При преценката за очаквани кредитни загуби са взети предвид фактори, свързани с наличието или липсата на обезпечение, справедливата стойност на обезпечението, действителните и потенциални ефекти от пандемията от Ковид-19 върху финансовото състояние на длъжниците към момента на анализа и като очаквания за бъдещето. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства и несигурното влияние на Ковид-19 върху икономиката на България. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

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

4.27.3. Бизнес комбинации

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

4.27.4. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2020 г. ръководството определя полезния живот на активите който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 7 и 8. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

4.27.5. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Определянето на обезценката изисква ръководството да направи оценка на обращаемостта на материалните запаси и тяхната евентуална реализация чрез продажба или връщане на доставчиците. Групата начислява провизия за обезценка до нетната реализуема стойност на стари стоки както следва:

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

Към 31 декември 2020 г. най-добрата преценка за необходимата обезценка на обездвижени и залежали стоки е в размер на 157 хил. лв. (2019 г.: 147 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в пояснение 12.

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

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

Към 31 декември 2020 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията от трети лица възлиза на 9 594 хил. лв. Допълнителна информация е предоставена в пояснение 35.4.

4.27.7. Доходи на персонала при пенсиониране

Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се определя чрез актюерска оценка. Тази оценка изисква да бъдат направени предположения за нормата на дисконтиране бъдещото нарастване на заплатите текуществото на персонала и нивата на смъртност. Поради дългосрочния характер на доходите на персонала при пенсиониране тези предположения са

обект на значителна несигурност. Към 31 декември 2020 г. задължението на Групата за доходи на персонала при пенсиониране е в размер на 241 хил. лв. (2019 г.: 209 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в пояснение 18.2.

5. База за консолидация

5.1. Дъщерни предприятия включени в консолидацията

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31.12.2020	31.12.2019
		участие	участие
		%	%
Агробизнес Истейтс АД	България	98.35%	100.00%
ХИТ Хипермаркет ЕООД	България	100.00%	100.00%
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	България	99.98%	99.98%
Хедус АД	България	95.00%	95.00%
Баумакс България ООД	България	95.00%	95.00%
Би Енд О Хедус ЕООД	България	95.00%	95.00%
Партньрс истейтс ЕООД	България	95.00%	-

5.2. Учредяване на дружество Партньрс истейтс ЕООД през 2020 г.

На 13.05.2020 г. се учреди ново дружество - Партньрс истейтс ЕООД, 100 % дъщерно на Баумакс България ООД. Инвестиционен имот в град Плевен беше апортира в новоучреденото дружество, като в актива на Баумакс България ООД се записа инвестиция в дъщерно дружество за 2 405 хил. лв. Резултатът от бизнес комбинацията е положителна репутация в размер на 41 хил. лв.,отразена като приход за периода на ред „Други приходи“.

През 2020 г. не са разпределяни дивиденди. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти.

5.3. Продажба на дялове на дъщерно дружество Агробизнес Истейтс АД през 2020 г.

На 11 март 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД увеличава капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД 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 ново емитирани 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.;

На 30.12.2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД е продало 1.65% от капитала на Агробизнес Истейтс АД, в резултат на което е намалял дялът в капитала му. Ефектът за Групата е поакзан на ред „Бизнес комбинации“ в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

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

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

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

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

	Призната стойност към 14 февруари 2019 г. хил. лв.
Инвестиционни имоти	5 244
Общо нетекущи активи	5 244
Предплащания и други активи	2

Пари и парични еквиваленти	3
Общо текущи активи	5
Отсрочени данъчни пасиви	366
Общо нетекущи пасиви	366
Търговски и други задължения	45
Пенсионни и други задължения към персонала	1
Данъчни задължения	1
Общо текущи пасиви	47
Нетни разграничими активи и пасиви	4 836
Цена на придобиване	(2 199)
Печалба от придобиването	2 637

14 февруари 2019 г.
хил. лв.

Цена на придобиване платена в пари и парични еквиваленти	2 199
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(3)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	2 196

Справедливата стойност на притежаваните от дружеството имоти придобити като част от бизнес комбинацията възлиза на 5 244 хил. лв. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

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

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

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

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

2 септември 2019 г.
хил. лв.

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

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

Призната стойност към
2 септември 2019 г.
хил. лв.

Имоти машини и оборудване	393
Нематериални активи	296
Общо нетекущи активи	689
Материални запаси	3 270
Търговски и други вземания	483
Предплащания и други активи	221
Парични средства и еквиваленти	1 335
Общо текущи активи	5 309

Търговски и други задължения	1 702
Пенсионни и други задължения към персонала	127
Задължения към свързани лица	7 921
Данъчни задължения	150
Общо текущи пасиви	9 900
Нетни разграничими активи и пасиви	(3 902)
Цена на придобиване	(2 586)
Репутация от придобиването	(6 488)

2 септември 2019 г.
хил. лв.

Цена на придобиване платена в пари и парични еквиваленти	1 956
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(1 335)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	621

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

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

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

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

През 2019 г. Инпрокс Бургас ЕООД се влива в едноличния си собственик Баумакс България ООД, като дейността на дъщерното дружество е прекратена без ликвидация. На 20.12.2019 г. дъщерното дружество Инпрокс Бургас ЕООД прекратява търговската си дейност чрез вливане в Баумакс България ООД. Инвестицията в дъщерното дружество е отчитана по себестойностния метод и към датата на вливането е била напълно обезценена. Също така, към датата на вливането са съществували разчети между двете дружества, които са елиминирани при отчитане на бизнес комбинацията, което води до елиминиране и на отчетена обезценка на вземане в предходни периоди. Резултатът от бизнес комбинацията е положителна репутация в размер на 20 хил. лв., която е напълно обезценена през периода.

5.7. Отчитане по сегменти

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

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

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

2020 г.	Финансови инструменти хил. лв.	Производство и търговия хил. лв.	Инвестиционни имоти хил. лв.	Общо хил. лв.
Приходи от основна дейност	430	137 868	553	138 851
Себестойност на продадените стоки	(105)	(94 158)	-	(94 263)
Печалба от бизнес комбинации	-	-	-	-
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	215	-	-	215

Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 000	1 161	-	2 161
Други приходи	4 137	2 146	-	6 283
Печалба от промяна на срока на лизинговите договори	-	1 609	-	1 609
Разходи за материали	(33)	(2 101)	-	(2 134)
Разходи за външни услуги	(683)	(9 235)	(46)	(9 964)
Разходи за персонала	(358)	(17 594)	(34)	(17 986)
Разходи за амортизация	(12)	(16 260)	(53)	(16 325)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби нетно	(4 213)	462	-	(3 751)
Други разходи	(31)	(1 432)	(2)	(1 465)
Оперативна печалба на сегмента	347	2 466	418	3 231
Активи на сегмента	185 206	181 067	41 647	407 920
Пасиви на сегмента	111 992	126 143	47	238 182

2019 г.	Финансови инструменти хил. лв.	Производство и търговия хил. лв.	Инвестиционни имоти хил. лв.	Общо хил. лв.
Приходи от основна дейност	3 086	121 436	56	124 578
Себестойност на продадените стоки	(1 838)	(83 247)	-	(85 085)
Печалба от бизнес комбинации	2 637	-	-	2 637
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	562	-	-	562
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 800	(962)	3 662	5 500
Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи	-	(37)	-	(37)
Разходи за материали	(136)	(1 170)	-	(1 306)
Разходи за външни услуги	(1 770)	(8 308)	(35)	(10 113)
Разходи за персонала	(372)	(13 924)	(39)	(14 335)
Разходи за амортизация	(25)	(13 561)	-	(13 586)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби нетно	(1 232)	(787)	-	(2 019)
Други разходи	(132)	(897)	(14)	(1 043)
Оперативна печалба на сегмента	3 580	(1 457)	3 630	5 753
Активи на сегмента	151 243	249 895	5 310	406 448
Пасиви на сегмента	78 257	198 928	128	277 313

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи		
Общо приходи на сегментите	149 126	133 277
Печалба		
Общо оперативна печалба на сегментите	3 231	5 753
Приходи от лихви	2 715	2 018
Разходи за лихви	(5 137)	(7 159)
Други финансови позиции, нетно	(670)	(388)
Печалба/ (Загуба) на Групата преди данъци	139	224

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Активи		
Общо активи на сегментите	407 920	406 448
Консолидация	(111 465)	(76 757)

Активи на Групата	296 455	329 691
Пасиви		
Общо пасиви на сегментите	238 182	277 313
Консолидация	(29 034)	(34 233)
Пасиви на Групата	209 148	243 080

6. Репутация

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

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	6 488	-
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	-	6 488
Балансова стойност към 31 декември	6 488	6 488

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

Възстановимата стойност на единицата генериращи парични потоци е определена на базата на доклад изготвен от лицензиран независим оценител за определяне на пазарната стойност на търговско предприятие ХИТ Хипермаркет ЕООД към 31 декември 2020 г. съгласно който възстановимата стойност на оперативния сегмент възлиза на 6 825 хил. лв.

При оценката е използван приходния подход и метода на дисконтираните парични потоци с прогнозен период от 2021 г. до 2025 г. с терминален темп на разтеж от 1.0% и норма на дисконтиране 11.56%.

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

7. Други нематериални активи

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

	Търговска марка	Софтуерни продукти и лицензи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2020 г.	8 230	985	9 215
Новопридобити активи закупени	-	82	82
Отписани активи	-	(131)	(131)
Салдо към 31 декември 2020 г.	8 230	936	9 166
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2020 г.	(2 060)	(420)	(2 480)
Амортизация	(412)	(221)	(633)
Отписани активи	-	131	131
Салдо към 31 декември 2020 г.	(2 472)	(510)	(2 982)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	5 758	426	6 184

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

Групата няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2020 г. или 2019 г.

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

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

8. Имоти машини и съоръжения

	Земи и сгради	Машини и оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Разходи за придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност								
Салдо към 1 януари 2020 г.	439	26 846	4 789	16	109,251	259	130	141 730
Новопридобити активи закупени	-	273	22	-	-	-	110	405
Корекции дължащи се на промени в лизинговите договори	-	-	-	-	(64 703)	-	-	(64 703)
Отписани активи	-	(2 690)	(799)	-	-	-	(135)	(3 624)
Салдо към 31 декември 2020 г.	439	24 429	4 012	16	44 548	259	105	73 808
Амортизация и обезценка								
Салдо към 1 януари 2020 г.	(83)	(24 404)	(4 180)	(13)	(11 551)	(42)	-	(40 273)
Амортизация	(24)	(839)	(246)	(2)	(14 527)	-	-	(15 638)
Отписани активи	-	2 687	797	-	-	-	-	3 484
Салдо към 31 декември 2020 г.	(107)	(22 556)	(3 629)	(15)	(26 078)	(42)	-	(52 427)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	332	1 873	383	1	18 470	217	105	21 381
	Земи и сгради	Машини и оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Разходи за придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност								
Салдо към 1 януари 2019 г.	424	26 250	4 747	16	-	259	89	31 785
Ефект от МСФО 16 Лизинг	-	-	-	-	90,181	-	-	90 181
Новопридобити активи закупени	15	534	45	-	-	-	145	739
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	-	393	-	-	19,070	-	-	19 463
Отписани активи	-	(331)	(3)	-	-	-	(104)	(438)
Салдо към 31 декември 2019 г.	439	26 846	4 789	16	109,251	259	130	141 730
Амортизация и обезценка								
Салдо към 1 януари 2019 г.	(61)	(23 459)	(3 870)	(12)	-	(41)	-	(27 443)
Амортизация	(22)	(1 165)	(312)	(1)	(11 551)	(1)	-	(13 052)
Отписани активи	-	220	2	-	-	-	-	222
Салдо към 31 декември 2019 г.	(83)	(24 404)	(4 180)	(13)	(11 551)	(42)	-	(40 273)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	356	2 442	609	3	97 700	217	130	101 457

Имоти машини и съоръжения с балансова стойност 2 256 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми на Групата към 31 декември 2020 г. (2019 г.: 2 676 хил. лв.).

Към 31 декември 2020 г. и 2019 г. няма съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти машини и съоръжения.

9. Инвестиционни имоти

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

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2020 г., като са взети предвид проявените и потенциалните ефекти от пандемията от коронавирус Covid-19 върху пазара на недвижими имоти, вижте пояснение 36.

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

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	49 953	38 714	88 667
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	2 407	-	2 407
Новопридобити активи чрез покупка	25 029	-	25 029
Новопридобити активи чрез покупка	2 407	-	2 407
Отписани активи	(2 120)	(244)	(2 364)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 315	793	2 108
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	76 584	39 263	115 847
	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	41 497	29 320	70 817
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	5 244	-	5 244
Новопридобити активи чрез покупка	1 061	6 045	7 106
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 151	3 349	5 500
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	49 953	38 714	88 667

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

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	44 069	39 151	83 220
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	27 177	16 239	43 416

10. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти машини и съоръжения	(161)	(120)	(281)
Инвестиционни имоти	5 493	19	5 512
Текущи активи			
Финансови активи по справедлива стойност	1 428	(388)	1 040
Финансови активи по амортизирана стойност	(749)	30	(719)
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	(5)	-	(5)
Неизползвани данъчни загуби	(608)	(94)	(702)
	5 398	(553)	4 845
Отсрочени данъчни активи	(1 523)		(1 707)
Отсрочени данъчни пасиви	6 921		6 552

Отсрочените данъци за сравнителния период 2019 г. могат да бъдат обобщени както следва:

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

11. Аванс за придобиване на съвместно предприятие

На 30.10.2017 г. Групата е сключила предварителен договор за покупка на 50% от дяловете на „ТТ Партнерс“ ООД с ЕИК 200221381. Към 31.12.2020 г. са преведени авансови плащания по него в размер на общо 800 хил. лв.

12. Материални запаси

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Стоки по себестойност	30 818	30 474
Натрупана обезценка на стоки	(157)	(147)
Стоки по нетна реализируема стойност	30 661	30 327
Материални запаси	30 661	30 327

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	147	225
Възстановена обезценка на продадени стоки	10	78
Отписана обезценка	-	(156)
Салдо към 31 декември	157	147

През 2020 г. общо 94 649 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2019 г.: 85 085 хил. лв.).

Материални запаси на Групата с нетна реализируема стойност в размер на 27 167 хил. лв. към 31 декември 2020 г. (2019 г.: 29 287 хил. лв.) са предоставяни като обезпечение на задължения по заеми.

13. Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Некотирувани капиталови инструменти	15 741	15 555
Борсови капиталови инструменти	32	29
Общо финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	15 773	15 584

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

За повече информация относно оценяването по справедлива стойност на финансови инструменти вижте пояснение 36.

Нетната печалба от операции с финансови инструменти е както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	189	567
Загуби от промяна в справедливата стойност на финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	-	(3)
Печалби от сделки с финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	26	37
Загуби от сделки с финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	-	(39)
	215	562

14. Финансови активи по амортизирана стойност

2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
------------------	------------------

Вземания по договори за цесия	35 996	28 247
Търговски вземания	12 634	3 542
Предоставени заеми	1 102	1 785
Вземания на лихви по договори за заеми и цесии	114	54
Вземания от продажба на дъщерни предприятия	-	11 712
Други финансови вземания	3 009	2 885
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(9 594)	(5 022)
Финансови активи по амортизирана стойност	43 261	43 203

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

Изменението в обезценката на вземанията е представено в пояснение 35.4.

15. Предплащания и други активи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Аванси и предплатени разходи	14 086	7 926
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	2 195	-
Подотчетни лица	257	2
Данъчни вземания	247	213
Аванс за придобиване на дъщерно предприятие	-	680
Други активи	15 576	4 721
	32 361	13 542

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.

16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	13 022	2 176
- Евро	39	39
Пари и парични еквиваленти	13 061	2 215

Групата има блокирани парични средства в размер на 292 хил. лв. към 31.12.2020 г.

17. Собствен капитал

17.1. Акционерен капитал

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

	2020 Брой акции	2019 Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	56 010 597	36 010 600
Емисия на акции	-	19 999 997

Общ брой акции оторизирани на 31 декември

56 010 597 56 010 597

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

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

	31 декември 2020 г.		31 декември 2019 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	24 156 183	43.13%	26 013 933	46.44%
Юридически лица (под 5% участие)	31 748 745	56.68%	29 890 661	53.37%
Физически лица	105 669	0.19%	106 003	0.19%
	56 010 597	100%	56 010 597	100%

17.2. Премия 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 компанията-майка Родна земя Холдинг АД вижте пояснение 17.1.

17.3. Други резерви

	Общи резерви	Допълнителни резерви	Преоценки по планове с дефинирани доходи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2020 г.	63	-	35	98
Преоценки по планове с дефинирани доходи	-	-	(5)	(5)
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	(5)	(5)
Салдо към 31 декември 2020 г.	63	-	30	93

	Общи резерви	Допълнителни резерви	Преоценки по планове с дефинирани доходи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	63	15 972	40	16 075
Преоценки по планове с дефинирани доходи	-	-	(5)	(5)

Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	-	(5)	(5)
Предоставени средства от собствениците	-	(15 972)	-	(15 972)
Салдо към 31 декември 2019 г.	63	-	35	98

Към 31 декември 2020 г. другите резерви включват общи резерви в размер на 63 хил. лв. и резерв във връзка с преоценки по планове с дефинирани доходи в размер на 30 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.

През 2019 г. 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 това те не отговарят на изискването за елемент от капитала на Дружеството, тъй като формират задължение към третата страна, уредено чрез протокол за прихващане на насрещни вземания. Промяната е отчетена в намаление на другите резерви.

Към 31 декември 2019 г. другите резерви възлизат на 63 хил. лв..

18. Възнаграждения на персонала

18.1. Разходи за персонала

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за заплати	(15 268)	(12 249)
Разходи за социални осигуровки	(2 718)	(2 039)
Разходи за доходи на персонала при пенсиониране	-	(47)
Разходи за персонала	(17 986)	(14 335)

18.2. Пенсионни и други задължения към персонала

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Нетекущи:		
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране	241	194
	241	194
Текущи:		
Задължения за заплати	523	540
Задължения по неизползвани отпуски	235	175
Задължения към осигурителни институции	412	393
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране	-	15
	1 170	1 123

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към осигурителни институции и служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2021 г. Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период.

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

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Задължения за доходи на персонала при пенсиониране към 1 януари	209	159
Разходи за текущ стаж	48	43
Разходи за лихви	4	4
Изплатени обезщетения при пенсиониране през периода	(8)	(2)
Актюерски печалби	(12)	5
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране на 31 декември	241	209
Представени в консолидирания отчет за финансовото състояние като:		
Нетекущи пасиви	241	194
Текущи пасиви	-	15

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

	2020	2019
Норма на дисконтиране	1.95%	2.25%
Бъдещо увеличение на възнагражденията след първите три години	0.1%	0.1%

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

Разходи за доходи на персонала при пенсиониране

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за текущ стаж	(48)	(43)
Разходи за лихви	(4)	(4)
Разходи за доходи на персонала при пенсиониране признати в печалбата или загубата	(52)	(47)

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Актюерски загуби	(12)	(5)
Общо разходи признати в другия всеобхватен доход	(12)	(5)

Средната срочност на пенсионното задължение към 31 декември 2020 г. е приблизително 24 години.

Значимите актюерски предположения при определянето на задълженията по планове с дефинирани доходи са свързани с дисконтовия процент очаквания процент на увеличение на заплатите процент за текучество на персонала и очакваната продължителност на живота. Следващата таблица представя анализ на чувствителността и обобщава ефектите от промените в тези актюерски предположения върху задълженията по планове с дефинирани доходи към 31 декември 2020 г.:

Промени в значими актюерски предположения в хил. лева	Увеличение с	Намаление с
Дисконтов процент	0.5%	0.5%
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	17	(18)
Процент на увеличение на заплатите	0.5%	0.5%
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(2)	2
Очаквана продължителност на живота	1 година	1 година

Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи

3

(3)

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

19. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2020	2019	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	48 144	39 659	49 599	42 962
Облигационен заем	-	-	30 000	-
Начислени лихви	407	-	-	-
Търговски заеми	14 046	13 781	-	-
Общо балансова стойност	62 597	53 440	79 599	42 962

Към 31.12.2020 г. Групата е кредитополучател по следните банкови заеми:

Кредит овърдрафт с лимит за ползване към 31.12.2020г. – 22 246 хил. лв.

- Лихвен процент – 2,2 %
- Падеж – 11.10.2025 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 22 246 хил. лв.
- Обезпечения:

Първа по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в Добрич, Стожер, Чирпан, с. Жеглярци, с. Йовково, Костенец, Ботевград и Бургас.

Банков кредит в размер на 27 000 хил. лева:

- Лихвен процент – 2.2%
- Падеж – 21.08.2021 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: главница - 27 000 хил. лв.
- Обезпечение – Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху 19 167 746 броя акции от капитала на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ,

Облигационен заем в размер на 30 000 хил. лева:

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.

- ISIN – BG2100003206
- Размер на облигационния заем – 30 000 000 лв.
- Брой на облигациите – 30 000 броя
- Лихвен процент – 3.6%
- Падеж – 06.03.2029 г.
- Погасителен план – 2 пъти годишно на всеки 6 месеца.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: главница - 30 000 хил. лв.
- Обезпечение - застраховка „Облигационни емисии“ на всичко плащания по облигационната емисия срещу риск от неизпълнение.

Търговски заем в размер на 154 хил. лв.

Търговският заем възниква на 18.06.2020 г. във връзка с продажбата и обратното изкупуване на ценни книжа. Лихвата по заема е в размер на 4%.

Кредит овърдрафт с лимит за ползване към 31.12.2020 г. – 17 500 хил. лв.

- Лихвен процент – референтен лихвен процент +2.21% но не по-малко от 3%.
- Падеж – април 2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 17 501 хил. лв.
- Обезпечения - заложиени собствени имоти /земя и сгради/

Търговски заем в размер на 17 130 хил. лв.

- Лихвен процент – 5%
- Падеж – юли 2020 г.
- Погасителен план – прихващане с вземане от продажба на инвестиционен имот
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: главница - 13 150 хил. лв. лихва – 742 хил. лв.
- Обезпечение – необезпечен

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

- Лихвен процент – 4.387%
- Падеж – юни 2022 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 2 544 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени имоти /земя и сгради/

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 6 000 хил. евро

- Лихвен процент – 4%
- Падеж – февруари 2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 13 748 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени дълготрайни активи и стоки

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 2 200 хил. евро

- Лихвен процент – 3.9%
- Падеж – януари 2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 3 232 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени вземания и стоки

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

- Лихвен процент – 3.7%
- Падеж – януари 2023 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 3 599 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени имоти /земя и сгради/

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

- Лихвен процент – референтен лихвен процент +2.01% но не по-малко от 2.8%.
- Падеж – декември 2024 г.
- Погасителен план – прихващане с вземане от продажба на инвестиционен имот
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 7 873 хил. лв.
- Обезпечение – заложиени собствени краткотрайни активи - стоки

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

20. Задължения по лизингови договори

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	6 680	88 108
Задължения по лизингови договори – текуща част	13 092	11 390
Задължения по лизингови договори	19 772	99 498

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

С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност всеки лизинг се отразява в консолидирания отчет за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти (например лизингови плащания базирани на процент от продажбите на дъщерно предприятие) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти машини и съоръжения (вижте пояснение 8).

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

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2020 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания						
	До 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	4-5 години	След 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2020 г.							
Лизингови плащания	13 504	6 738	-	-	-	-	20 242
Финансови разходи	(412)	(58)	-	-	-	-	(470)
Нетна настояща стойност	13 092	6 680	-	-	-	-	19 772
31 декември 2019 г.							
Лизингови плащания	14 221	13 527	13 436	13 436	13 171	55 468	123 259
Финансови разходи	(2 831)	(2 494)	(2 158)	(1 815)	(1 462)	(13 001)	(23 761)
Нетна настояща стойност	11 390	11 033	11 278	11 621	11 709	42 467	99 498

Лизингови плащания които не се признават като пасив

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

Разходите за неми за 2020 г. включени в разходите за външни услуги в размер на 492 хил. лв. са свързани основно с наем на транспорт и друга техника и представляват плащания по краткосрочни договори наем на активи с ниска стойност и/или с променливи плащания и съответно не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори.

Разходите за лихви по лизингови договори включени във финансовите разходи за годината приключваща на 31 декември 2020 са 2 825 хил. лв. (2019: 3 449 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината приключваща на 31 декември 2020 г. е 14 222 хил. лв. (2019: 12 901 хил. лв.).

21. Търговски и други задължения

2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
------------------	------------------

Търговски задължения	27 295	26 977
Задължение във връзка с придобиване на дъщерно предприятие	-	630
Задължения по договори за обратно изкупуване на ценни книжа	3 009	3 075
Задължения по договори за цесии	1 072	1 147
Гаранции	2	1
Други задължения	124	306
Финансови пасиви	31 502	32 136
Аванси	324	394
Данъчни задължения	223	276
Други задължения	4 967	4 654
Нефинансови пасиви	5 514	5 324
Текущи търговски и други задължения	37 016	37 460

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

22. Приходи от основна дейност

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от продажба на стоки	133 348	117 245
Приходи от предоставяне на услуги	5 503	3 538
Други приходи от основна дейност	-	3 795
	138 851	124 578

23. Разходи за материали

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(1 005)	(440)
Разходи за автомобили и горива	(205)	(261)
Разходи за отопление	(346)	(219)
Разходи за ремонт и поддръжка	(181)	(141)
Декорация на магазини	(104)	(123)
Разходи за консумативи	(269)	(93)
Други	(24)	(29)
	(2 134)	(1 306)

24. Разходи за външни услуги

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за реклама	(3 178)	(2 941)
Транспортни разходи	(1 350)	(775)
Разходи за охрана	(1 095)	(838)
Консултантски и правни услуги	(996)	(2 134)
Разходи за такси	(588)	(631)
Разходи за наем	(492)	(465)
ИТ поддръжка	(390)	(374)
Разходи за застраховки	(332)	(233)
Комуникации	(46)	(45)
Други	(1 497)	(1 677)
	(9 964)	(10 113)

Възнаграждението за одит за 2020 г. е в размер на 98 хил. лв. Не са предоставяни данъчни консултации или други услуги несвързани с одита.

25. Други разходи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Обезценка на стоки	(751)	(156)
Разходи за местни данъци и такси	(210)	(322)
Промоционални събития	(51)	(62)
Командировки	(43)	(69)
Разходи за набиране и обучение на персонал	(31)	(35)
Представителни разходи	(15)	(38)
Глоби и санкции	-	(19)
Други	(364)	(316)
	(1 465)	(1 017)

26. Приходи от лихви

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от лихви свързани с:		
- предоставени заеми	1 252	1 439
- цедирани вземания	191	573
- други	1 272	6
Приходи от лихви върху финансови активи отчитани по амортизирана стойност	2 715	2 018

27. Разходи за лихви

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Разходи за лихви свързани с:		
- получени заеми	(3 443)	(4 043)
- подчинен срочен дълг	-	(350)
- облигационен заем	(886)	-
- лизингови договори	(808)	(2 766)
Разходи за лихви по заеми отчитани по амортизирана стойност	(5 137)	(7 159)

28. Други финансови позиции, нетно

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Банкови такси и комисионни	(661)	(431)
Печалба по договор за цесия	-	50
Разходи за банкови гаранции	-	(7)
Други	(9)	-
	(670)	(388)

29. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2019 г.: 10 %) и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени както следва:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Резултат на дружествата от Групата преди данъчно облагане	139	(1 902)
Данъчна ставка	10%	10%

Очакван разход за данъци върху дохода	(14)	-
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	130	(812)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	225	1 598
Приспадане на данъчни загуби от предходни години	212	(209)
Текущ разход от данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни приходи/(разходи):		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	553	100
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	553	100

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

30. Доход на акция

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

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

	2020	2019
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	625 000	525 000
Средно претеглен брой акции	56 010 597	44 010 599
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.011	0.012

31. Сделки и разчети със свързани лица

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

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

31.1. Сделки със собственици

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Предоставени заеми	179	12 610
Връщане на предоставени заеми	(9 928)	(2 860)
Приходи от лихви	64	192
Получени заеми	890	
Връщане на получени заеми	(120)	
Разходи за лихви (по договор за подчинен срочен дълг)	(12)	(351)
Придобити вземания по цесии	-	9 965
Получаване и връщане на предоставени средства от Невена ЕООД (пояснения 18.1 и 34)	-	(15 972)

Съгласно договор за заем, сключен на 2 юли 2019 г., „Родна Земя Холдинг“ предоставя на основния акционер „Невена“ ЕООД заем в размер до 200 хил. лв. Усвоената главница е 177 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 4%. Връщането на усвоената главница и натрупаните лихви ще се осъществява на части или еднократно на датата на падежа. Срока на договора е 02 юли 2021 г. Няма договорено обезпечение по заема. Начислената лихва през

периода е в размер на 7 хил. лв. Към 31 декември 2020 г. главницата по заема е в размер на 2 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 57 хил. лв. Към 31 декември 2020 г. заемът е изцяло погасен.

Съгласно договор за заем, сключен на 24 февруари 2020 г., „Невена“ ЕООД предоставя заем в размер до 1 000 хил. лв. при лихвен процент в размер на 3% от предоставената сума. През 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД е изтеглило сума в размер на 890 хил. лв., от които е върната сума в размер на 120 хил. лв. Начислената лихва през периода е в размер на 12 хил. лв. Към 31 декември 2020 г. главницата по заема е в размер на 770 хил. лв.

През декември 2019 г. по силата на договор за цесия с трета страна Групата придобива вземания в общ размер на 9 965 хил. лв. от основния акционер „Невена“ ЕООД. Към 31 декември 2020 г. вземанията са с балансова стойност в размер на 8 929 хил. лв.

31.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати включително бонуси	(422)	(131)
Разходи за социални осигуровки	(14)	(30)
Общо краткосрочни възнаграждения	(436)	(161)

31.3. Разчети със свързани лица в края на годината

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Вземания от Невена ЕООД собственици:		
- заеми	2	9 750
- лихви по заеми	-	192
- цесия	8 929	9 965
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(757)
Общо текущи вземания от свързани лица	8 931	19 150
Задължения към Невена ЕООД собственици:		
- заеми	770	-
- лихви по заеми	12	-
Общо текущи вземания от свързани лица	782	-

32. Безналични сделки

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

- През 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД прихваща начисления дивидент от „Агробизнес Истейтс“ АД в размер на 1 000 хил. лв. със задължението по договора за депозит от 08.05.2020 г.
- През 2020 г. „Агробизнес Истейтс“ АД прихваща начисления дивидент на „Родна Земя Холдинг“ АД в размер на 1 000 хил. лв. с вземането по договор за депозит от 08.05.2020 г.

- Съгласно Договор за цесия от 30.12.2020 г. „Агробизнес Истейт“ АД прехвърля на „Комоди Трейд“ ЕООД възмездно вземанията си, придобити по силата на договори за цесия в общ размер на 2 295 хил. лв. Цената на сделката е в размер на 2 160 хил. лв.
- Съгласно Договор за цесия от 30.12.2020 г. „Агробизнес Истейт“ АД прехвърля на „Комоди Трейд“ ЕООД възмездно вземанията си, придобити по силата на договор за цесия и договор за заем в общ размер на 2 662 хил. лв. Цената на сделката е в размер на 2 662 хил. лв.

33. Условни пасиви

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

По договорени линии за издаване на банкови гаранции към 31 декември 2020 г. Групата има издадени банкови гаранции в полза на търговски партньори в размер на 2 085 хил. лв.

Към Групата няма заведени значителни правни искиове.

34. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Финансови активи по амортизирана стойност	14	43 261	43 203
Вземания от свързани лица	31.3	8 931	19 150
Пари и парични еквиваленти	166	13 061	2 215
		65 253	64 568
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:	13	15 773	15 584
		81 026	80 152

Финансови пасиви	Пояснение	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност:			
Нетекущи пасиви			
Заеми	19	79 599	42 962
Задължения по лизингови договори	20	6 680	88 108
		86 279	131 070
Текущи пасиви:			
Заеми	19	62 597	53 440
Търговски и други задължения	21	31 502	32 136
Задължения по лизингови договори	20	13 092	11 390
		107 191	96 966
		193 470	228 036

Вижте пояснение 4.18 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви отчитани по справедлива стойност са описани в пояснение 36.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 36.

35. Рискове свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

Анализ на пазарния риск

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

35.1. Валутен риск

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

35.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е изложена на лихвен риск от заемните средства с променлив лихвен процент. Към 31 декември 2020 г. и към 31.12.2019 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по заемните средства които са с променлив лихвен процент основан на лихвен индекс. Ръководството е на мнение, че Групата не е изложена на съществен лихвен риск, тъй като промените в стойностите утвърдените лихвени индекси през двата отчетни периода са незначителни както и очакванията за 2021 г. са отново те да са с минимални колебания.

35.3. Други ценови рискове

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

Инвестициите в акции на дружества се държат като краткосрочни стратегически инвестиции. В съответствие с политиката на Групата не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Дейността на тези дружества се наблюдава на регулярна база и контролът или значителното влияние върху тези дружества се използват за да се поддържа стойността на инвестициите в тези дружества.

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

35.4. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти като напр. при предоставянето на заеми възникване на вземания от клиенти депозирани на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи признати в края на отчетния период (вижте пояснение 34).

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

Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели ръководството счита че кредитната оценка на търговски вземания които не са с изтекъл падеж е добра.

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

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Обезценка на търговски и други вземания		
Салдо към 1 януари	5 022	3 593
Ефект от МСФО 9	-	-
Отписани суми	-	(124)
Възстановяване на очаквани кредитни загуби	(343)	-
Възникване на очаквани кредитни загуби	4 915	1 553
Салдо към 31 декември	9 594	5 022
Обезценка на вземания от свързани лица		
Салдо към 1 януари	757	291
Възстановяване на очаквани кредитни загуби	(757)	(291)
Възникване на очаквани кредитни загуби	-	757
Салдо към 31 декември	-	757
Очаквани кредитни загуби от обезценка на дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност	9 594	5 779

35.5. Анализ на ликвидния риск

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

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

Към 31 декември 2020 г. падежите на договорните задължения на Групата са:

31 декември 2020 г.	Текущи До 1 година хил. лв.	Нетекущи От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	Общо
Заеми	62 597	79 599	-	142 196
Търговски и други задължения	31 502	-	-	31 502
Задължения по лизингови договори	13 092	6 680	-	19 772
Общо	107 191	86 279	-	193 470

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

31 декември 2019 г.	Текущи До 1 година хил. лв.	Нетекущи От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	Общо
---------------------	--------------------------------------	---	-----------------------------	------

Заеми	53 440	42 962	-	96 402
Търговски и други задължения	32 136	-	-	32 136
Задължения по лизингови договори	14 221	53 571	55 467	123 259
Общо	99 797	96 533	55 467	251 797

36. Оценяване по справедлива стойност

36.1. 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 2020 г.

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи			
Некотираните капиталови инструменти	-	15 741	15 741
Борсовите капиталови инструменти	32	-	32
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	32	15 741	15 773

31 декември 2019 г.

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи			
Некотираните капиталови инструменти	-	15 555	15 555
Борсовите капиталови инструменти	29	-	29
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	29	15 555	15 584

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.

36.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

	2020 Ниво 3 хил. лв.	2019 Ниво 3 хил. лв.
Инвестиционни имоти		
- земи	76 584	49 953
- сгради	39 263	38 714
	115 847	88 667

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 2020 г. Предишната преоценка е била извършена на 31 декември 2019 г.

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

	Инвестиционни имоти	
	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	88 667	70 817
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 108	5 500
Придобиване на имоти	25 029	12 350
Трансфер от други категории активи	2 407	-
Отписани активи – бизнес комбинации	(2 364)	-
Салдо към 31 декември	115 847	88 667

37. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Собствен капитал	87 307	86 611
Заеми	142 196	96 402
- Пари и парични еквиваленти	(13 061)	(2 215)
Нетен дълг	129 135	94 187
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	216 442	180 798
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	60%	52%

38. Равнение на задълженията произтичащи от финансова дейност

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

Заеми	Лизингови договори	Общо
-------	--------------------	------

1 януари 2020 г.	96 402	99 498	195 900
Парични потоци:			
Постъпления	60 127	-	60 127
Плащания	(13 249)	(14 222)	(27 471)
Непарични промени:			
Намаление в резултат от промяна в срока на лизинговите договори	-	(66 312)	(66 312)
Начисления	(754)	808	54
Други промени	(1 000)	-	(1 000)
31 декември 2020 г.	142 196	19 772	161 968

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

39. Събития след края на отчетния период

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

- След края на отчетния период продължава разпространението на новия коронавирус Covid-19 и в световен мащаб продължават затрудненията в дейността на цели икономически отрасли. С Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. На правителствено заседание на 28 април 2021 г. беше удължена извънредната епидемична обстановка до 31 май 2021 г. Вероятно част от ограничителните мерки ще останат валидни през цялата година и това няма да позволи да се работи на пълни капацитети. Остават много неизвестни за да може да се определи колко време ще отнеме на Групата да се върне към нормалните темпове на работа и нивата от преди пандемията от Covid-19. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти в страната и чужбина са изключително динамични и непредвидими, ръководството на Групата не е в състояние с точност да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието може да има негативен ефект върху дейността на Групата и нейните приходи и в бъдеще. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.
- Дружеството-майка сключва на 26 януари 2021 г. договор за банков кредит за сумата от 2 250 хил. лв. с цел за закупуване на недвижим имот публична държавна собственост с лихвен процент към датата на договора от 2.2% за срок от 36 месеца.
- На 30.03.2021 г. Дружеството-майка придобива ново дъщерно дружество Ритейл Парк Мисионис ЕООД чрез закупуване на дялове. На 31.03.2021 г. е увеличен капиталът на новопридобитото дъщерно дружество с 3 400 хил. лв.
- На 08.02.2021 г. Дружеството-майка придобива инвестиционен имот в гр. Хасково чрез покупко-продажба за сумата от 1 800 хил. лв. През 2020 г. Дружеството-майка е внесло депозит във връзка с участието в провеждани процедури за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 1 330 хил. лв. Част от процедурите за придобиване на останалите инвестиционни имоти все още не са приключили.

- На 22.03.2021г. се преустановиха посещенията в магазините на Баумакс България ООД, съгласно т.15 от Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. на МЗ, с действие до 11.04.2021 г.

40. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28.04.2021 г.