

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

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД

31 декември 2021 г.



Съдържание

Страница

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

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември	31 декември
		2021	2020
		хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	84 114	88 303
Инвестиционни имоти	6	47 896	40 001
Машины и съоръжения	7	192	200
Нетекущи активи		132 202	128 504
Текущи активи			
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	9	26 772	15 773
Финансови активи по амортизирана стойност	10	19 852	21 931
Вземания от свързани лица	27	24 637	744
Предплащания и други активи	11	1 173	1 978
Пари и парични еквиваленти	12	47	317
Текущи активи		72 481	40 743
Общо активи		204 683	169 247

Съставил: **NEVENA
PLAMENOV
A GERGOVA**
/Невена Гергова/

Digitally signed by
NEVENA
PLAMENOV
GERGOVA
Date: 2022.03.30
12:17:51 +03'00'

Изпълнителен директор: **BISER
LOZKOV
LOZEV**
/Бисер Лозев/

Digitally signed by
BISER LOZKOV
LOZEV
Date: 2022.03.30
12:05:35 +03'00'

Дата: 30 март 2022 г.

Председател на СД: **Svetoslav
Asparuhov
Yanev**
/Светослав Янев/

Digitally signed by
Svetoslav
Asparuhov Yanev
Date: 2022.03.30
12:12:49 +03'00'

С одиторски доклад, издаден от Бул Одит ООД, одиторско дружество с рег. № 023

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Stoyan
Dimitrov
Stoyanov

Digitally signed by
Stoyan Dimitrov
Stoyanov
Date: 2022.03.30
16:26:13 +03'00'

Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	13.1	56 011	56 011
Премиен резерв	13.2	16 000	16 000
Други резерви	13.3	63	63
Неразпределена печалба		5 446	4 637
Общо собствен капитал		77 520	76 711
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Банкови заеми	155	110 656	52 246
Отсрочени данъчни пасиви	8	2 417	2 202
Нетекущи пасиви		113 073	54 448
Текущи пасиви			
Банкови заеми	15	406	27 561
Търговски и други задължения	16	6 022	866
Задължения към свързани предприятия	27	7 485	9 501
Задължения за данък върху дохода		126	127
Задължения към персонала	14.2	51	33
Текущи пасиви		14 090	38 088
Общо пасиви		127 163	92 536
Общо собствен капитал и пасиви		204 683	169 247

NEVENA
PLAMENOV
A GERGOVA
Съставил: _____
/Невена Гергова/

Digitally signed by
NEVENA
PLAMENOV
GERGOVA
Date: 2022.03.30
12:18:20 +03'00'

BISER
LOZKOV
LOZEV
Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Digitally signed by
BISER LOZKOV
LOZEV
Date: 2022.03.30
12:06:18 +03'00'

Дата: 30 март 2022 г.

Svetoslav
Asparuhov
Yanev
Председател на СД: _____
/Светослав Янев/

Digitally signed by
Svetoslav Asparuhov
Yanev
Date: 2022.03.30
12:13:23 +03'00'

С одиторски доклад, издаден от Бул Одит ООД, одиторско дружество с рег. № 023

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Stoyan
Dimitrov
Stoyanov
Digitally signed by
Stoyan Dimitrov
Stoyanov
Date: 2022.03.30
16:26:41 +03'00'

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

	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от продажби	17	65	430
Себестойност на продадените стоки	17	-	(105)
Приходи от дивиденди	27.2	49	1 000
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	6	2 222	-
Печалба от операции с финансови инструменти	19	2 274	215
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6	703	1 000
Други приходи	18	-	4 137
Разходи за материали	20	(34)	(33)
Разходи за външни услуги	21	(298)	(717)
Разходи за персонала	14.1	(424)	(357)
Разходи за амортизация	7	(8)	(12)
Други разходи	22	(1 511)	(4 177)
Печалба от оперативна дейност		3 038	1 381
Приходи от лихви	23	653	1 378
Разходи за лихви	23	(2 512)	(2 434)
Други финансови позиции, нетно	24	(155)	(86)
Печалба преди данъци		1 024	239
(Разходи за) / приходи от данък върху дохода	255	(215)	505
Печалба за годината		809	744
Общ всеобхватен доход за годината		809	744
Доход на акция (в лева):	26	лв. 0.01	лв. 0.01

Съставил: **NEVENA PLAMENOV A GERGOVA**
/Невена Гергова/

Digitally signed by NEVENA PLAMENOV GERGOVA
Date: 2022.03.30 12:18:44 +03'00'

Изпълнителен директор: **BISER LOZKOV LOZEV**
/Бисер Лозев/

Digitally signed by BISER LOZKOV LOZEV
Date: 2022.03.30 12:06:47 +03'00'

Дата: 30 март 2022 г.

Председател на СД: **Svetoslav Asparuhov Yanev**
/Светослав Янев/

Digitally signed by Svetoslav Asparuhov Yanev
Date: 2022.03.30 12:13:46 +03'00'

С одиторски доклад, издаден от Бул Одит ООД, одиторско дружество с рег. № 023

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Stoyan Dimitrov Stoyanov
Digitally signed by Stoyan Dimitrov Stoyanov
Date: 2022.03.30 16:27:03 +03'00'

Всички суми са представени в хил. лв.

NEVENA
PLAMENOV
A GERGOVA

Digitally signed by
NEVENA
PLAMENOVA
GERGOVA
Date: 2022.03.30
12:19:08 +03'00'

Съставил: _____
/Невена Гергова/

Председател на СД:

**BISER
LOZKOV
LOZEV**

Digitally signed by
BISER LOZKOV
LOZEV
Date: 2022.03.30
12:07:17 +03'00'

/Бисер Лозев/

**Svetoslav
Asparuhov
Yanev**

Digitally signed by
Svetoslav
Asparuhov Yanev
Date: 2022.03.30
12:14:11 +03'00'

/Светослав Янев/

Дата: 30 март 2022 г.

С одиторски доклад, издаден от Бул Одит ООД, одиторско дружество с рег. № 023

Stoyan
Dimitrov
Stoyanov

Digitally signed by
Stoyan Dimitrov
Stoyanov
Date: 2022.03.30
16:27:28 +03'00'

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

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен Резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	56 011	16 000	63	3 893	75 967
Печалба за годината	-	-	-	744	744
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	744	744
Салдо към 31 декември 2020 г.	56 011	16 000	63	4 637	76 711

NEVENA
PLAMENOV
A GERGOVA
Digitally signed by
NEVENA PLAMENOVA
GERGOVA
Date: 2022.03.30
12:19:27 +03'00'

Съставил: _____
/Невена Гергова/

BISER
LOZKOV
LOZEV
Digitally signed by
BISER LOZKOV LOZEV
Date: 2022.03.30
12:07:46 +03'00'

Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Дата: 30 март 2022 г.

Svetoslav
Asparuhov
Yanev
Digitally signed by
Svetoslav Asparuhov Yanev
Date: 2022.03.30 12:14:31
+03'00'

Председател на СД: _____
/Светослав Янев/

С одиторски доклад, издаден от Бул Одит ООД, одиторско дружество с рег. № 023

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Stoyan
Dimitrov
Stoyanov
Digitally signed by
Stoyan
Dimitrov
Stoyanov
Date: 2022.03.30
16:28:09 +03'00'

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	3 014	640
Плащания към доставчици	(700)	(1 168)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(346)	(370)
Платени данъци	(681)	(223)
Други плащания, нетно	(28)	(476)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1,259	(1 597)
Инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	8 700	-
Плащания свързани с инвестиционни имоти	(4 731)	(1 330)
Постъпления от продажба на финансови активи	12 146	90
Покупка на финансови активи по амортизирана стойност	-	(1 289)
Постъпления от продажба на дялове в дъщерни предприятия	4 449	550
Придобиване на финансови активи	(26 751)	-
Предоставени заеми	(25 651)	(1 826)
Постъпления от предоставени заеми	2 252	11 047
Получени лихви	362	315
Придобиване и увеличение на капитала на дъщерни предприятия	(3 410)	(40 621)
Върнат аванс за придобиване на дъщерно предприятие	-	680
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(32 634)	(32 384)
Финансова дейност		
Получени заеми	34 68 642	33 135
Емитиран облигационен заем	34 -	30 000
Плащания по получени заеми	34 (39 605)	(26 683)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми	(2 466)	(2 270)
Други постъпления от финансова дейност	4 534	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	31 105	34 182
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(270)	201
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	317	116
Пари и парични еквиваленти в края на годината	12 47	317
Съставил: NEVENA PLAMENOVA GERGOVA Date: 2022.03.30 12:19:48 +03'00'	Изпълнителен директор: BISER LOZKOV LOZEV Date: 2022.03.30 12:08:14 +03'00'	
/Невена Гергова/	/Бисер Лозев/	
Дата: 30 март 2022 г.	Председател на СД: Svetoslav Asparuhov Yanev Date: 2022.03.30 12:14:55 +03'00'	
	/Светослав Янев/	

С одиторски доклад, издаден от Бул Одит ООД, одиторско дружество с рег. № 023

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Stoyan Dimitrov Stoyanov
Digitally signed by Stoyan Dimitrov Stoyanov
Date: 2022.03.30 16:28:49 +03'00'

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Предмет на дейност

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

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

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

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102176770.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, бул. „Владимир Вазов“ №83, ет.10 тел./факс 02/8164551, адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Владимир Вазов“ №83, ет.10, тел./факс 02/8164551, електронна страница в интернет: www.rodnazemya.bg

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

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

През 2020 г. Дружеството успешно реализира облигационна емисия на Българска фондова борса – София.

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

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

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

През 2019 г. Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД взема решение за увеличаване на капитала чрез публичното предлагане на ценни книжа. Увеличението се извършва чрез емитиране на нови 20 000 000 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1.00 лев всяка и емисионна стойност 1.80 лева за акция, при общ размер на предлаганата емисия от 36 000 хил. лв. Предлагането на акции от увеличението на капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 769-Е/11.06.2019 г. След приключване на

процедурата по публичното предлагане на акции на 07.08.2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД увеличава капитала си от 36 011 хил. лв. на 56 011 хил. лв., чрез издаване на нови 19 999 997 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, с право на дивидент и на ликвидационен дял всяка. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 21.08.2019 г.

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

Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД;

Светослав Аспарухов Янев – Председател на СД;

Теодора Валериева Тодорова – Член на СД.

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

Към 31 декември 2021 персоналът на Дружеството е 22 лица.

2. Основа за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

Дейността на Дружеството беше слабо повлияна от пандемията от коронавирус Covid-19 през 2021 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 11.03.2020 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. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 31 март 2022 г. Дори и към датата на съставяне на този индивидуален финансов отчет са в сила карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки.

През 2021 г. „Родна земя холдинг“ АД успя да реализира по-голяма печалба в сравнение с 2020 г. и да реализира заложените бизнес дейности, свързани с управление на своите инвестиции.

През 2021 г. „Родна земя холдинг“ АД придоби ново дъщерно дружество „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД. През текущата година Дружеството продаде инвестиционни имоти в гр. Лом с балансова стойност в размер на 9 312 хил. лв. за сумата от 11 534 хил. лв. В резултат на извършената продажба е реализирана печалба от продажба на инвестиционни имоти в размер на 2 222 хил. лв.

Настоящият индивидуален финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните дългосрочни ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19 и некorigиращите събития, свързани с военната инвазия на Руската Федерация в Република Украйна, описани в пояснение 35. Ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2021 г.

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

- МСФО 4 Застрахователни договори – отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021 г., приет от ЕС
- МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен процент – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приета от ЕС
- МСФО 16 Лизинг: Намаление на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет 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 тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС
- 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 на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС.

Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

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

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

4.2. Представяне на индивидуалния финансов отчет

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

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

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху

предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

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

4.4. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойностния метод в индивидуалния финансов отчет.

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

4.5. Сделки в чуждестранна валута

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

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

4.6. Приходи

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

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

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

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

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

Приходи от продажба на стоки

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

Продажби на услуги

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

Приходи от наеми

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

Приходи от лихви

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

Приходи от дивиденди

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

4.7. Оперативни разходи

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

4.8. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

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

4.9. Нематериални активи

Нематериалните активи включват програмни продукти. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

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

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия

всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

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

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

- Софтуер 2 години

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

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

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

4.10. Имоти, машини и съоръжения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други – на база на единица, генерираща парични потоци.

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

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

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.12. Инвестиционни имоти

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

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

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

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

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

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното

освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.6 и пояснение 4.7.

4.13. Финансови инструменти

4.13.1 Признаване и отписване

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

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

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

4.13.2 Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

4.13.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Тази категория съдържа инвестиции в капиталови инструменти. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се

отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез доклади на независими външни оценители, защото капиталовите инструменти не се котират на борсови пазари.

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски вземания

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

4.13.4 Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

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

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

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

4.13.5 Финансови пасиви

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

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

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

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

4.14. Материални запаси

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

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

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

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

4.15. Данъци върху дохода

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

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

текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

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

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

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

4.16. Пари и парични еквиваленти

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

4.17. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват общи резерви.

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

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

4.18. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по 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.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест brutни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа. Към 31 декември 2020 г. и 31.12.2019 г.

не са начислени провизии за пенсии, тъй като малък брой служители на Дружеството ще се пенсионира през следващите 5 години.

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

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

4.19. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

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

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

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

4.20.1 Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти и на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4.20.2 Отсрочени данъчни активи

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

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

4.21.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.11). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

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

Дружеството смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно и в бъдеще. Това от своя страна би могло да ограничи възможността на дъщерните дружества да реализират дейността си и своите бизнес проекти, за които е нужно намирането на привлечен финансов ресурс или стратегически партньор, което от своя страна би могло да повлияе на балансовите стойности на отчетените от Дружеството инвестиции в дъщерни предприятия.

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

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са 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). 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 Covid-19 върху финансовото състояние на длъжниците към момента на анализа и като очаквания за бъдещето.

4.21.3. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници, 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.

5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	2021	2021	2020	2020
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	България	35 438	92.83%	38 191	99.98%
Агробизнес Истейтс АД	България	25 917	83.03%	30 763	98.35%
Хедус АД	България	16 763	95.00%	16 763	95.00%
ХИТ Хипермаркет ЕООД	България	2 586	100.00%	2 586	100.00%
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	България	3 410	100.00%	-	-
		84 114		88 303	

Дъщерните предприятия са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността. В резултат на пандемията от Covid-19 дружеството е извършило тестове за обезценка на дъщерните предприятия, като е определило възстановимата стойност на базата на оценки на справедливата стойност на тези дъщерни предприятия, където е приложимо. За целта са използвани оценките на независими лицензирани външни за Дружеството оценители, като са взети предвид проявените и потенциални ефекти от пандемията от коронавирус Covid-19.

Дъщерно предприятие Хедус АД

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

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

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

Дъщерно предприятие Агробизнес Истейтс АД

С решение на Съвета на директорите на Родна Земя Холдинг АД от 17 октомври 2016 г. Дружеството учредява еднолично, чрез предоставяне на апортна вноска за формиране на

капитала ново дружество „Агробизнес Истейтс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. Добрич, ул. Трети март № 47, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 204311424. Апортната вноска представлява недвижими имоти собственост на Дружеството, находящи се в гр. Кюстендил, Ловеч, Добрич и Търговище с балансова стойност 29 864 хил. лв. На 31 октомври 2016 г. апортната вноска е вписана в Агенцията по вписванията към Търговския регистър.

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

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

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. Дружеството е продало 1.65% от капитала на Агробизнес Истейтс АД, в резултат на което е намалял дела в капитала му.

На 11 март 2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД продава 1 040 хил. акции от капитала на дъщерното „Агробизнес Истейтс“ АД, представляващи 3,29%.

На 21 юли 2021 г. Дружеството продава 3 160 хил. акции представляващи 9.99% от капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД в резултат на което намалява участието инвестицията в дъщерното дружество.

На 22 юли 2021 г. Дружеството продава 646 хил. акции представляващи 2.04 % от капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД.

Дъщерно предприятие Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ

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

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

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

С решение на Общото събрание на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ от 3 юни 2019 г. е прието решение за стартиране на процедура по увеличението на капитала с издаването на 18 000 000 акции с номинал 1 лев и емисионна стойност 2 лева. На 21 февруари 2020 г. публичното предлагане на емисията е приключило, като са записани 17 999 999 акции на обща стойност 35 999 998 лева. Всичките акции за записани от Родна Земя Холдинг АД, като с тази сума е увеличена инвестицията в Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.

На 20 април 2021 г. Дружеството продава 100 хил. акции от капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ.

На 22 юли 2021 г. Родна Земя Холдинг АД продава 127 800 акции от капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ.

На 14, 18 и 19 октомври 2021 г. Родна Земя Холдинг АД продава общо 1 151 хил. акции от капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, представляващи 5,96% от всички акции.

С решение на Съвета на директорите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ разпределя през 2021 г. дивидент в размер на 49 хил. лв.

Към 31.12.2021 г. Родна Земя Холдинг АД е заложила като обезпечение по банкови заеми акциите в дъщерното предприятие Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ (пояснение 15).

Дъщерно предприятие ХИТ Хипермаркет ЕООД

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

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

През 2021 г. Дружеството е получило дивиденди в размер на 1 000 хил. лв. (2020 г.: 1 000 хил. лв от Агробизнес Истейтс АД.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

Дъщерно предприятие Ритейл Парк Мисионис ЕООД

На 25 март 2021 г. Дружеството придобива 100% от капитала на "Ритейл Парк Мисионис" ЕООД. с капитал 10 000 лв.

На 31 март 2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД увеличава капитала на „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД от 10 000 лв. на 3 410 000 лв. чрез парична вноска.

6. Инвестиционни имоти

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

За информацията относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2021 г., като са взети предвид проявените и потенциалните ефекти от пандемията от коронавирус Covid-19 върху пазара на недвижими имоти, вижте пояснение 32.2.

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

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	14 497	24 504	39 001
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	644	356	1 000
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	15 141	24 860	40 001
Новопридобити активи	13 424	3 080	16 504
Продадени инвестиционни имоти	(9 312)	-	(9 312)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	703	-	703
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	19 956	27 940	47 896

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

Земи	Сгради	Общо
-------------	---------------	-------------

	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	19 956	27 940	47 896
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	15 141	24 860	40 001

Приходите от наеми за 2021 г., възлизащи на 65 лв. (2020 г.: 51 лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби”. Те включват променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти. Преките оперативни разходи в размер на 26 хил. лв. са оповестени на ред „Разходи за ел. енергия” в пояснението за „Разходите за материали“ (2020 г. 20 хил. лв.)

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

През 2021 г. Дружеството продава инвестиционни имоти в гр. Лом с балансова стойност в размер на 9 312 хил. лв. за сумата от 11 534 хил. лв. В резултат на извършената продажба е реализирана печалба от продажба на инвестиционни имоти в размер на 2 222 хил. лв.

7. Машини и съоръжения

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

Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и оборудване хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Други хил. лв.	Разходи за придобиване хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2021 г.	258	8	16	1	21	304
Салдо към 31 декември 2021 г.	258	8	16	1	21	304
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2021 г.	(80)	(8)	(16)	-	-	(104)
Амортизация	(8)	-	-	-	-	(8)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(88)	(8)	(16)	-	-	(112)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	170	-	-	1	21	192

Балансовата стойност към 31 декември 2020 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и оборудване хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Други хил. лв.	Разходи за придобиване хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2020 г.	258	8	16	1	21	304
Салдо към 31 декември 2020 г.	258	8	16	1	21	304
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2020 г.	(70)	(8)	(14)	-	-	(92)
Амортизация	(10)	-	(2)	-	-	(12)

Салдо към 31 декември 2020 г.	(80)	(8)	(16)	-	-	(104)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	178	-	-	1	21	200

8. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2021	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	2 356	70	2 426
Инвестиции в дъщерни предприятия	(35)	-	(35)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	1 040	149	1 189
Търговски и други вземания и вземания от свързани лица	(687)	(4)	(691)
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	(3)	-	(3)
Неизползвани данъчни загуби	(469)	-	(469)
	2 202	215	2 417
Отсрочени данъчни активи	(1 194)		(1 198)
Отсрочени данъчни пасиви	3 396		3 615
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 202		2 417

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2020	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	2 456	(100)	2 356
Инвестиции в дъщерни предприятия	(35)		(35)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	1 428	(388)	1 040
Търговски и други вземания и вземания от свързани лица	(670)	(17)	(687)
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	(3)	-	(3)
Неизползвани данъчни загуби	(469)	-	(469)
	2 707	(505)	2 202
Отсрочени данъчни активи	(1 177)		(1 194)
Отсрочени данъчни пасиви	3 884		3 396
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 707		2 202

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

9. Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Некотиран капиталови инструменти	17 522	15 741
Борсови капиталови инструменти	9 250	32
Общо финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	26 772	15 773

Финансовите активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на индивидуалния финансов отчет, или чрез оценка на независим оценител. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени изцяло влиянието на продължаващата коронавирус пандемията и кризата във връзка с военните действия в Украйна върху бъдещата стойност на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата, но е възможно влиянието им върху бизнеса и световните фондови пазари да е негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

За повече информация относно оценяването по справедлива стойност на финансови инструменти вижте пояснение 32.1.

10. Финансови активи по амортизирана стойност

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Търговски вземания	18 282	5 519
Вземания по договори за цесия	3 460	25 285
Вземания по лихви по договори за заеми	47	114
Други финансови вземания	19	1
Предоставени заеми	-	189
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(1 956)	(9 177)
Финансови активи по амортизирана стойност	19 852	21 931

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

Търговските вземания към 31 декември се състоят от:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Вземания по продажби на акции	10 352	870

Вземания по продажби на инвестиционни имоти	2 834	-
Вземания по продажби на компресиран природен газ	358	524
Вземания по неустойки (пояснение 18)	-	4 000
Вземания от наеми	-	40
Други	4 738	85
	18 282	5 519

При преценката за очаквани кредитни загуби към 31 декември 2021 г. са взети предвид фактори, свързани с наличието или липсата на обезпечение, справедливата стойност на обезпечението, действителните и потенциални ефекти от пандемията от Covid-19 върху финансовото състояние на контрагентите към момента на анализа и върху очакванията за бъдещето.

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(9 177)	(4 486)
Погасени вземания	7 221	-
Възникване на очаквани кредитни загуби, нетно	-	(4 691)
Салдо към 31 декември	(1 956)	(9 177)

11. Предплащания и други активи

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Данъчни вземания	728	240
Подотчетни лица	273	256
Предплатени разходи	163	145
Аванс за придобиване на инвестиционни имоти	-	1 330
Други активи	9	7
	1 173	1 978

През 2020 година Дружеството е внесло депозити във връзка с участие за провеждани процедури за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 1 330 хил. лв. Към датата на съставяне на индивидуалния финансов отчет Дружеството е придобило имоти по цена на придобиване 1 800 хил. лв. (пояснение 35), а останалите процедури все още не са приключили.

12. Пари и парични еквиваленти

	2019 хил. лв.	2020 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	47	317
Пари и парични еквиваленти	47	317

Дружеството няма блокирани парични средства към 31.12.2021 г.

Към 31 декември 2021 г. корективът за очаквани кредитни загуби е под 1 хил. лв., поради което е определен като несъществен и не е начислен разход за обезценка на парични средства в индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

13. Собствен капитал

13.1. Акционерен капитал

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

	2021	2020
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	56 010 597	56 010 597
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 взима решение за увеличаване на капитала чрез публичното предлагане на ценни книжа. Увеличението се извършва чрез емитиране на нови 20 000 000 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1.00 лев всяка и емисионна стойност 1.80 лева за акция, при общ размер на предлаганата емисия от 36,000 хил. 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 август 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД увеличава капитала си от 36 011 хил. лв. на 56 011 хил. лв., чрез издаване на нови 19 999 997 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, с право на дивидент и на ликвидационен дял. всяка. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 21 август 2019 г.

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2021 г.		31 декември 2020 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	22 330 933	39.87%	24 156 183	43.13%
Юридически лица (под 5% участие)	33 573 995	59.94%	31 748 745	56.68%
Физически лица	105 669	0.19%	105 669	0.19%
	56 010 597	100%	56 010 597	100%

13.2. Премиян резерв

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

За повече информация относно процедурата по увеличение на капитала на Дружеството вижте пояснение 13.1.

13.3. Други резерви

Към 31 декември 2021 г. другите резерви представляват общи резерви в размер на 63 хил. лв.

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

14. Възнаграждения на персонала

14.1. Разходи за персонала

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за заплати	(347)	(310)
Разходи за социални осигуровки	(77)	(47)
Разходи за персонала	(424)	(357)

14.2. Задължения към персонала

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Задължения за заплати	22	9
Задължения към осигурителни институции	5	-
Задължения по неизползвани отпуски	24	24
	51	33

Задълженията към персонала представляват задължения към служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2022 г.

15. Заеми

	Текущи		Нетекущи	
	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	-	27 000	80 656	22 246
Облигационен заем	406	407	30 000	30 000
Търговски заем	-	154	-	-
Общо балансова стойност	406	27 561	110 656	52 246

Към 31.12.2021 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

Кредит овърдрафт с лимит за ползване към 31.12.2021 г. –55 600 хил. лв.

- Лихвен процент – 2,2 %
- Падеж – 11.10.2025 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: 55 471 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 6 857 хил. лв.:

- Лихвен процент – 2.2%
- Падеж – 26.01.2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: главница – 6 490 хил. лв.
- Обезпечение – Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху 1 050 000 броя акции от капитала на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ, Първа по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Хасково и имоти в гр. Търговище, собственост на дъщерното Ритейл Парк Мисионис ЕООД.

Банков кредит в размер на 1 200 хил. лв.:

- Лихвен процент – 2.2%
- Падеж – 29.12.2031 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: главница – 1 200 хил. лв.
- Обезпечение – Първа по ред договорна ипотека върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр.Бяла.

Кредит овърдрафт с лимит на ползване към 31.12.2021 на 17 500 хил. лева:

- Лихвен процент – 2.2%
- Падеж – 16.04.2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: главница – 17 495 хил. лв.
- Обезпечение – Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр.Кюстендил, гр.Добрич,гр.Търговище, гр.Ловеч, собственост на дъщерното Агробизнес Истейтс АД.

Задължението по получения кредит овърдрафт е възникнало в резултат на заместване в дълг на Агробизнес Истейтс АД в края на 2021 г. В резултат на заместването в дълг Дружеството поема цялото задължение към кредитора (пояснение 27 и 28).

Облигационен заем в размер на 30 000 хил. лв.:

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 31.12.2021 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. към 31.12.2020 г.

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

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

16. Търговски и други задължения

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Търговски задължения	3 138	619
Получени аванси от клиенти	2 750	-
Приходи за бъдещи периоди	86	86
Гаранции	2	2
Други задължения	29	38
Финансови пасиви	6 005	745
Данъчни задължения	17	121
Нефинансови пасиви	17	121
Текущи търговски и други задължения	6 022	866

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Задължение по договор за покупка на имот	1 610	-
Задължения по договори за покупка на акции	1 030	-
Задължения по договори за наеми	2	-
Задължение във връзка с възлагане на недвижим имот	-	311
Задължение във връзка със застраховка	-	168
Други	496	140
	3,138	619

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

17. Приходи от продажби

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от наеми	65	51
Приходи от услуги	-	203
Приходи от продажба природен газ	-	162
Приходи от компресиране на газ	-	14
	65	430

През 2021 г. Дружеството не е продавало природен газ за отчетния период и поради тази причина няма отчетена себестойност на продажбите (2020 г.: 105 хил. лв.)

18. Други приходи

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Неустойки	-	4 000
Други	-	137
	-	4 137

Дружеството е сключило предварителен договор за закупуването на недвижим имот с площ 11 674 кв. м. в гр. София за целите на изграждането на търговски магазини. В края на годината договорът е развален по искане на продавача и Дружеството е начислило приходи от уговорената неустойка по договора в размер на 4 000 хил. лв.

19. Нетна печалба от операции с финансови инструменти

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	1,906	189
Печалба от продажба на дялове на дъщерни предприятия	342	26
Печалби от продажба на финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	26	-
	2 274	215

През 2021 г. Родна Земя Холдинг АД продава дялове в Агробизнес Истейтс АД и Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ, в резултат на което е реализирана печалба съответно в размер на 338 хил. лв. и 4 хил. лв.

На 30.12.2020 г. Дружеството е продало 1.65% от капитала на Агробизнес Истейтс АД с продажна цена в размер на 550 хил. лв., в резултат на което е реализирана печалба в размер на 26 хил. лв.

20. Разходи за материали

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(26)	(30)
Горива	(3)	(2)
Други	(5)	(1)
	(34)	(33)

21. Разходи за външни услуги

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за такси	(89)	(82)
Консултантски услуги	(81)	(154)
Правни разходи	(78)	(38)
Разходи за наем	(14)	(28)
Разходи за застраховки	(1)	(86)
Разходи за данъци и такси	-	(162)
Други	(35)	(167)

<u>(298)</u>	<u>(717)</u>
--------------	--------------

Поради продължаващата пандемия от коронавирус Covid-19 дружеството е намалило разходите за външни услуги, защото част от бизнес дейността и бизнес проектите на Дружеството бяха възпрепятствани от своевременно осъществяване поради редица мерки и затруднения свързани с извънредното положение в България и въведената извънредна епидемична обстановка след това.

Възнаграждението за одит за 2021 г. е в размер на 35 хил. лв. Не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

22. Други разходи

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Обезценка на вземания	(1,179)	(4 052)
Разходи за местни данъци и такси	(251)	(102)
Глоби и такси	(13)	(7)
Други	(68)	(16)
	<u>(1 511)</u>	<u>(4 177)</u>

23. Приходи и разходи за лихви

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от лихви, свързани с:		
- цедирани вземания	539	191
- предоставени заеми	114	75
- други	-	1 112
Общо приходи от лихви по финансови активи	<u>653</u>	<u>1 378</u>
Разходи за лихви, свързани с:		
- банкови заеми	(1 193)	(1 275)
- получени заеми от свързани лица	(228)	(273)
- облигационен заем	(1 080)	(886)
- други	(11)	-
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	<u>(2 512)</u>	<u>(2 434)</u>
Нетен разход за лихви	<u>(1 859)</u>	<u>(1 056)</u>

24. Други финансови позиции, нетно

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Банкови такси и комисионни	(155)	(86)
	<u>(155)</u>	<u>(86)</u>

25. Разходи за данък върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2020 г.: 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	1 024	239
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(102)	(24)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(964)	(435)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	1 264	459
Текущ разход от данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни приходи/(разходи):		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(215)	505
(Разходи за) / приход от данъци върху дохода	(215)	505

Пояснение 8 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

26. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2021	2020
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	808 902	744 550
Средно претеглен брой акции	56 010 597	56 010 597
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.01	0.01

27. Сделки и разчети със свързани лица

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

27.1. Сделки с акционери

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Предоставени заеми	55	179
Връщане на предоставени заеми	(57)	(9 928)
Приходи от лихви	1	64
Получени заеми	-	890
Връщане на получени заеми	(770)	(120)
Разходи за лихви	(3)	(12)

Предоставени и получени заеми на/от акционери:

„Невена“ ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 2 юли 2019 г., „Родна Земя Холдинг“ предоставя на основния акционер „Невена“ ЕООД заем в размер до 200 хил. лв. Усвоената главница е 177 хил. лв. Годишният 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 1 хил. лв. Към 31 декември 2021 г. главницата и лихвата по заема са погасени.

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. Годишният 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. През 2021 г. остатъкът от заема е изцяло погасен. Начислената лихва през периода е в размер на 3 хил. лв.

27.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Предоставени заеми	(8 120)	(1 647)
Връщане на предоставени заеми	1 527	1 119
Приходи от лихви	104	1
Получени заеми	8 816	5 046
Връщане на получени заеми	(10 253)	(11 270)
Прихващане на дивидент срещу получени заеми	-	(1 000)
Разходи за лихви	(226)	261
Заместване в дълг	(17 464)	-
Продажба на услуги	6	-
Приходи от дивиденти	49	1 000

Предоставени заеми на дъщерни предприятия:

„Агробизнес Истейтс“ АД

Съгласно договор за заем, сключен на 20.03.2020 г., „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Агробизнес Истейтс АД заем в размер до 1 500 хил. лв. за срок от 1 година. През 2020 г. Дружеството е предоставило сума в размер на 311 хил. лв., която е погасена през периода. Годишният лихвен процент е в размер на 4%. Падежът на предоставения заем е 20.03.2021 г. Към края на 2020 г. заемът е погасен изцяло.

Съгласно договор за заем, сключен на 07.12.2020 г., „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Агробизнес Истейтс АД заем в размер до 500 хил. лв. за срок от 1 година. През 2020 г. Дружеството е предоставило сума в размер на 436 хил. лв., от която е погасена сума в размер на 33 хил. лв. през периода. Годишният лихвен процент е в размер на 4%. Падежът на предоставения заем е 07.12.2021 г. През 2021 г. заемът е изцяло погасен.

Съгласно Рамков договор от 13.05.2021 г. Родна Земя Холдинг АД предоставя на Агробизнес Истейтс АД заем в размер до 4 500 хил. лв. Съгласно Анекс 1 и Анекс 2 към Рамков договор от 13.05.2021 г. заемната сума се променя и става до 9 000 хил. лв. Начислени са приходи от лихви в размер на 104 хил. лв при лихвен процент 3.5%. Към края на 2021 г. главницата е в размер на 7 112 хил. лв.

Съгласно Договор за заместване в дълг от 31.12.2021 г., Родна Земя Холдинг АД поема дълга на Агробизнес Истейтс АД по банков кредит овърдрафт. Размерът на дълга е 17 464 хил. лв. към датата на заместване, а срокът на погасяване е договорен до 31.12.2022 г. Агробизнес Истейтс АД дължи и годишна лихва 2.5%. Заемът е необезпечен.

ХИТ Хипермаркет ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 08.05.2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Хит Хипермаркет ЕООД заем в размер до 800 хил. лв. за срок от 2 месеца. През 2020г. Дружеството е предоставило сума в размер на 775 хил. лв., която е погасена през периода. Годишния лихвен процент е в размер на 3% Падежът на предоставения заем е 30.06.2020 г. Към края на 2020 г. заемът е погасен изцяло.

Съгласно договор за заем, сключен на 09.10.2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Хит Хипермаркет ЕООД заем в размер до 130 хил. лв. за срок от 6 месеца. През 2020 г. Дружеството е предоставило сума в размер на 125 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 3% Падежът на предоставения заем е 31.03.2021 г. През 2021 г. заемът е изцяло погасен.

Ритейл Парк Мисионис ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 31.03.2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на Ритейл Парк Мисионис ЕООД заем в размер на 682 хил. лв. за срок от 6 месеца. Годишния лихвен процент е в размер на 3% Към 31.12.2021 г. задължението на Ритейл Парк Мисионис ЕООД е 9 хил. лв.

Получени заеми от дъщерни предприятия:

„Баумакс България“ ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 30 януари 2019 г., „Баумакс България“ ЕООД предоставя на „Родна Земя Холдинг“ АД заем на стойност 19 400 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 2.8% и усвоената главница и натрупаните лихви следва да бъдат изплатени еднократно на датата на падежа. Срока на договора е 2 години. Няма договорено обезпечение по заема. Начислената лихва за периода е в размер на 251 хил. лв. През периода е получен депозит по договора в размер на 75 хил. лв. и е възстановена сума в размер на 1 532 хил. лв. Към 31 декември 2021 г. главницата по заема е в размер на 6 558 хил. лв. а лихвата възлиза на 905 хил. лв.

Съгласно договор за заем, сключен на 06 юли 2021 г., „Баумакс България“ ЕООД предоставя на „Родна Земя Холдинг“ АД заем на стойност 20 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 4.0% и усвоената главница и натрупаните лихви следва да бъдат изплатени на една или няколко вноски в срок до 1 година. Няма договорено обезпечение по заема. През 2021 г. заемът е изцяло погасен.

ХИТ Хипермаркет ЕООД

Съгласно договор за заем, сключен на 06 юли 2021 г., „ХИТ Хипермаркет“ ЕООД предоставя на „Родна Земя Холдинг“ АД заем на стойност 20 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на

4.0% и усвоената главница и натрупаните лихви следва да бъдат изплатени на една или няколко вноски в срок до 1 година. Няма договорено обезпечение по заема. Към 31 декември 2021 г. главницата по заема е в размер на 20 хил. лв.

„Агробизнес Истейтс“ АД

През 2021 г. на 12.01.2021 г. Агробизнес Истейтс АД предоставя депозит на Родна Земя Холдинг АД в размер на 8 533 хил. лв. Съгласно договор за депозит от 12.01.2021 г. Агробизнес Истейтс АД предоставя още 193 хил. Срокът на договора е една година. Депозитът е върнат от страна на Родна Земя Холдинг АД в рамките на 2021 г. През 2021 г. дружеството е начислило лихви по депозита в размер на 25 хил. лв. при лихвен процент съгласно Договор за депозит – 1%.

През август 2019 г. „Агробизнес Истейтс“ АД предостави на „Родна Земя Холдинг“ АД заем на стойност до 3 000 хил. лв. Усвоената главница през 2019 г. е 960 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 5.5%. Срока на договора е до 30 август 2020 г. Няма договорено обезпечение по заема. Начислената лихва през периода е в размер на 8 хил. лв. През 2020 г. Родна Земя Холдинг АД е получило сума в размер на 1 570 хил. лв. по договора за заем и е изплатило изцяло задължението си към Агробизнес Истейтс АД в общ размер на 2 270 хил. лв. Към 31 декември 2020 г. заемът е погасен изцяло.

Съгласно договор за депозит от 08.05.2020 г. Агробизнес Истейтс АД е предоставило сума в размер на до 1 200 хил. лв. През 2020 г. Родна Земя Холдинг е получило суми в общ размер на 1 717 хил. лв. на няколко транша, които суми са погасени към края на периода. Срока на депозита е две години при лихвен процент в размер на 1%.

Приход от дивиденди:

С решение на Съвета на директорите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ разпределя през 2021 г. дивидент в размер на 49 404.86 лв.

С решение на съвета на директорите „Агробизнес Истейтс“ АД разпределя през 2020 г. натрупания към 31 декември 2020 г. финансов резултат в размер на 1 000 000 лв. Разпределения през 2020 г. дивидент от „Агробизнес Истейтс“ АД е в размер на 2 015 999 лв.

27.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(142)	(414)
Разходи за социални осигуровки	(13)	(11)
Общо краткосрочни възнаграждения	(155)	(425)

27.4. Разчети със свързани лица в края на годината

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи вземания от акционери:		
- Предоставени заеми	-	2
	-	2
Текущи вземания от дъщерни предприятия:		
- Предоставени заеми	24 585	528
- Разпределени дивиденди	49	-
- Предоставени услуги	202	213

- Лихви	55	1
- Обезценка на вземания от свързани лица	(254)	-
	24 637	742
Общо текущи вземания от свързани лица	24 637	744

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	-	(361)
Възникване на очаквани кредитни загуби, нетно	(254)	-
Възстановяване на очаквани кредитни загуби, нетно	-	361
Салдо към 31 декември	(254)	-

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Текущи задължения към собственици:		
- Получени заеми	-	770
- Лихви	-	12
	-	782

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Текущи задължения към дъщерни предприятия:		
- Получени заеми	6 578	8 015
- Получени услуги	2	-
- Лихви	905	704
	7 485	8 719
Общо текущи задължения към свързани лица	7 485	9 501

За повече информация относно възникването на вземанията и задълженията към свързани лица, моля вижте пояснение 27.1 и 27.2.

28. Безналични сделки

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

През 2021 г.

„Родна Земя Холдинг“ АД прихваща 152 хил. лв. от задължението на Финанс Асистанс Мениджмънт АДСИЦ възникнало по договор за цесия.

- При условията на постановления за възлагане на недвижими имоти Дружеството е придобило инвестиционни имоти на стойност 16 504 хил. лв. за сметка на вземания от цесия (пояснения 6 и 10).

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.

29. Условни активи и условни пасиви

Към 31 декември 2021 г. няма предявени правни иски от и към Дружеството.

Дружеството е оповестило данъчните си задължения към 31.12.2021 г. в пояснение 16. През последните 5 години не е извършвана данъчна ревизия на Дружеството. Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

За информацията относно активите на Дружеството, предоставени като обезпечение по заеми, вижте пояснения 5, 6 и 15.

30. Категории финансови активи и пасиви

Финансови активи	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Финансови активи по амортизирана стойност	10	19 852	21 931
Вземания от свързани лица	27	24 637	744
Пари и парични еквиваленти	12	47	317
		44 536	22 992
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	9	26 772	15 773
		71 308	38 765

Финансови пасиви	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Нетекущи пасиви			
Заеми	15	110 656	52 246
Текущи пасиви:			
Заеми	15	406	27 561
Задължения към свързани лица	27	7 485	9 501
Търговски и други задължения	1616	6 005	745
		124 552	90 053

Вижте пояснение 4.13 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 31.

31. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 30. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

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

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

31.1. Анализ на пазарния риск

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

31.1.1. Валутен риск

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

31.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2021 г. Дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

31.1.3. Други ценови рискове

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

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

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

31.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период (пояснение 3030).

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

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

31.3. Анализ на ликвидния риск

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

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

Към 31 декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи До 1 година хил. лв.	Нетекущи От 1 до 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Заеми	406	110 656	111 062
Задължения към свързани лица	7 485	-	7 485
Търговски и други задължения	6 005	-	6 005
Общо	13 896	110 656	124 552

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

31 декември 2020 г.	Текущи До 1 година хил. лв.	Нетекущи От 1 до 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Заеми	27 561	52 246	79 807
Задължения към свързани лица	9 501	-	9 501
Търговски и други задължения	745	-	745
Общо	37 807	52 246	90 053

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

32. Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

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

32.1. 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 2021 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи			
Некотирани капиталови инструменти	-	17 522	17 522
Борсови капиталови инструменти	9 250	-	9 250
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	9 250	17 522	26 772
 31 декември 2020 г.	 Ниво 1 хил. лв.	 Ниво 3 хил. лв.	 Общо хил. лв.
Финансови активи			
Некотирани капиталови инструменти	-	15 741	15 741
Борсови капиталови инструменти	32	-	32
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	32	15 741	15 773

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. Използваният в оценителските доклади метод е методът на дисконтираните парични потоци.

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

32.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

	2021 Ниво 3 хил. лв.	2020 Ниво 3 хил. лв.
Инвестиционни имоти		
- земи	19 956	15 141
- сгради	27 940	24 860
	47 896	40 001

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 2021 г. Предишната преценка е била извършена на 31 декември 2020 г.

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

	Инвестиционни имоти	
	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	40 001	39 001
Придобиване на имоти	16 504	-
Продадени инвестиционни имоти	(9 312)	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	703	1 000
Салдо към 31 декември	47 896	40 001

33. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

Дружеството определя собствения капитал на основата на балансовата му стойност, представена в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Собствен капитал	77 520	76 711
Заеми	111 062	79 807
- Пари и парични еквиваленти	(47)	(317)
Нетен дълг	111 015	79 490
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	188 535	156 201
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	58.88%	50.89%

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

Дружеството няма външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите договорни задължения към 31 декември 2021 г. и 2020 г.

34. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Заеми Банкови заеми	Търговски заеми	Други заеми Свързани лица	Облигационен заем	Общо
1 януари 2021 г.	49 246	154	8 785	30 000	87 262
Парични потоци:					
Плащания	(28 428)	(154)	(11 023)	-	(39 605)
Постъпления	59 826	-	8 816	-	68 642

Непарични промени:	31 398	(154)	(2 207)	-	29 037
Други	12	-	-	-	12
Начислени лихви	-	-	-	406	406
31 декември 2021 г.	80 656	-	6 578	30 406	117 640

	Банкови заеми		Други заеми		Общо
	Дългосрочни	Краткосрочни	Свързани лица	Други	
1 януари 2020 г.	37 493	-	15 240	-	52 733
Парични потоци:					
Плащания	(15 247)	-	(11 436)	-	(33 099)
Постъпления	27 000	154	5 981	30 000	67 628
Непарични промени:					
Прихващане (Пояснение 28)	-	-	(1 000)	-	-
31 декември 2020 г.	49 246	154	8 785	30 000	87 262

35. Събития след края на отчетния период

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

- Усложнената международна обстановка през последните седмици, свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация, довела до военни действия между страните, породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Във връзка с гореизложеното и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея. Инвестициите в дъщерни дружества, в дългови и капиталови инструменти и вземанията въпреки това в бъдеще биха могли да бъдат непряко повлияни от ситуацията в Украйна, дългосрочните ефекти на пандемията от коронавирус Covid-19 и тенденциите в българската икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, фондовия пазар, пазара на имоти и др. Тъй като ситуацията е изключително динамична, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени изцяло всички бъдещи косвени ефекти, но е възможно влиянието да е негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.
- На 25.02.2022 дружеството е продало 217 300 броя от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ, с което участието в капитала на дъщерното е намаляло до 91.73%.
- На 14.03.2022 г. Дружеството е продало 444 300 броя от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ с което участието в капитала на дъщерното дружество е намалял до 89.43%.

36. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 март 2022 г.