

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

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД

31 декември 2021 г.



Съдържание

Страница

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

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекучи активи			
Инвестиционни имоти	9	137 591	115 847
Имоти машини и съоръжения	8	49 481	21 381
Нематериални активи	7	5 612	6 184
Репутация	6	6 497	6 488
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	11	800	800
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти		11 258	-
Отсрочени данъчни активи	10	1 824	1 707
Нетекучи активи		213 063	152 407
Текущи активи			
Финансови активи по амортизирана стойност	14	66 841	43 261
Материални запаси	12	36 651	30 661
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	13	30 014	15 773
Вземания от свързани лица	31.3	3 515	8 931
Предплащания и други активи	15	3 422	32 361
Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход		438	-
Пари и парични еквиваленти	16	1 001	13 061
Текущи активи		141 882	144 048
Общо активи		354 945	296 455

Съставил: _____
/Невена Гергова /

Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Дата: 29 април 2022 г.

Председател на СД: _____
/Светослав Янев/

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

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	17.1	56 011	56 011
Премиен резерв	17.2	16 000	16 000
Други резерви	17.3	(834)	93
Неразпределена печалба		15 719	13 367
Собствен капитал отнасящ се до собствениците на предприятието майка		86 896	85 471
Неконтролиращо участие		9 507	1 836
Общо собствен капитал		96 403	87 307
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Заеми	19	128 972	79 599
Задължения по лизингови договори	20	37 169	6 680
Пенсионни задължения към персонала	18.2	325	241
Други дългосрочни пасиви		288	289
Отсрочени данъчни пасиви	10	6 540	6 552
Нетекущи пасиви		173 294	93 361
Текущи пасиви			
Заеми	19	28 628	62 597
Търговски и други задължения	21	41 856	37 016
Задължения по лизингови договори	20	12 201	13 092
Пенсионни и други задължения към персонала	18.2	1 174	1 170
Данъчни задължения		1 169	1 130
Задължения към свързани лица		220	782
Текущи пасиви		85 248	115 787
Общо пасиви		258 542	209 148
Общо собствен капитал и пасиви		354 945	296 455

Съставил: _____
/Невена Гергова /

Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Дата: 29 април 2022 г.

Председател на СД: _____
/Светослав Янев/

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

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

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

	Пояснение	2021	2020
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи от основна дейност	22	148 479	138 851
Себестойност на продадените стоки	12	(100 490)	(94 263)
Други приходи	22	817	6 283
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	9	2 486	2 161
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	13	1 968	215
Печалба от промяна на срока на лизинговите договори	8, 20	-	1 609
Разходи за материали	23	(4 346)	(2 134)
Разходи за външни услуги	24	(11 554)	(9 964)
Разходи за персонала	18.1	(19 143)	(17 986)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7 8	(13 470)	(16 325)
Разходи за очаквани кредитни загуби	35.4	(17)	(3 751)
Печалба от продажба на нетекущи активи	9	4 875	-
Други разходи	25	(4 088)	(1 465)
Печалба от оперативна дейност		5 517	3 231
Приходи от лихви	26	1 943	2 715
Разходи за лихви	27	(6 626)	(5 137)
Други финансови разходи	28	(195)	(670)
Печалба преди данъци		639	139
(Разходи за) /приходи от данък върху дохода	29	(194)	553
Печалба за годината		445	692
Друга всеобхватна загуба			
Компоненти които не се рекласифицират в печалбата или загубата:			
Преоценки на задълженията по планове с дефинирани доходи		-	(5)
Промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		(1 116)	-
Друга всеобхватна загуба за годината нетно от данъци		(1 116)	(5)
Общо всеобхватна (загуба)/ доход за годината		(671)	687
Печалба за годината отнасяща се до:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		433	625
Неконтролиращото участие		12	67
Общ всеобхватен доход/(загуба) за годината принадлежаща на:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		(494)	620
Неконтролиращото участие		(177)	67
Доход на акция	30	0.01	0.01

Съставил: _____
 /Невена Гергова/

Изпълнителен директор: _____
 /Бисер Лозев/

Дата: 29 април 2022 г.

Председател на СД: _____
 /Светослав Янев/

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

Стоян Стоянов
 Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

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

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтро- лиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	56 011	16 000	93	13 367	85 471	1 836	87 307
Бизнес комбинации	-	-	-	1 919	1 919	7 848	9 767
Сделки със собствениците							
Печалба за годината	-	-	-	433	433	12	445
Друга всеобхватна загуба	-	-	(927)	-	(927)	(189)	(1 116)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	(927)	433	(494)	(177)	(671)
Салдо към 31 декември 2021 г.	56 011	16 000	(834)	15 719	86 896	9 507	96 403

Съставил: _____
/Невена Гергова/

Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Дата: 29 април 2022 г.

Председател на СД: _____
/Светослав Янев/

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

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

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

Съставил: _____
 /Невена Гергова/

Изпълнителен директор: _____
 /Бисер Лозев/

Дата: 29 април 2022 г.

Председател на СД: _____
 /Светослав Янев/

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

Стоян Стоянов
 Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината приключваща на 31 декември

Пояснение	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	168 499	163 949
Плащания към доставчици	(140 251)	(132 900)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(17 173)	(16 144)
Върнати аванси	772	-
Платени данъци	(8 432)	(8 176)
Други постъпления/(плащания) нетно	(869)	(1 863)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 546	4 866
Инвестиционна дейност		
Покупка на имоти машини и оборудване	(194)	(481)
Продажба на имоти, машини и съоръжения	-	3
Покупка на инвестиционни имоти	(28 047)	(26 359)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	8 700	-
Постъпления от продажба на финансови активи	12 904	90
Придобиване на финансови активи	(34 322)	(1 289)
Предоставени заеми	(1 585)	(6 656)
Постъпления от предоставени заеми	9 903	10 077
Получени лихви	485	352
Постъпления от продажба на дялове в дъщерни предприятия	4 449	-
Върнат аванс за придобиване на дъщерно предприятие	-	680
Други постъпления от инвестиционна дейност	6 006	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(21 701)	(23 583)
Финансова дейност		
Получени заеми	38 67 194	60 797
Платени заеми	38 (51 174)	(13 249)
Плащания по лизингови договори	38 (11 565)	(14 222)
Плащания на лихви такси и комисионни по заеми	(3 406)	(4 007)
Постъпления от продажба на дял в дъщерни дружества без загуба на контрол	-	550
Други постъпления/(плащания) за финансова дейност	6 046	(306)
Нетен паричен поток от финансова дейност	7 095	29 563
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(12 060)	10 846
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	13 061	2 215
Пари и парични еквиваленти в края на годината	16 1 001	13 061

Съставил: _____
 /Невена Гергова/

Изпълнителен директор: _____
 /Бисер Лозев/

Дата: 29 април 2022 г.

Председател на СД: _____
 /Светослав Янев/

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

Стоян Стоянов
 Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

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

Дружество-майка:

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

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

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

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102176770.

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

Адресът на управление на дружеството-майка е в гр. София бул. „Владимир Вазов“ №83 тел./факс 02/8164551

Към датата на публикуване на отчета дружеството-майка няма открити клонове. През 2021 година името на „Родна Земя Холдинг“ АД не е променяно.

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

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

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

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

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

броя обикновени поименни безналични акции с право на глас с право на дивидент и на ликвидационен дял всяка. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 21.08.2019 г.

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

Управление на дружеството-майка:

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично акционерно дружество.

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

Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД;

Светослав Аспарухов Янев – Председател на СД;

Теодора Валериева Тодорова - Член на СД.

Към 31 декември 2021 средносписъчният брой на персонала на Групата е 989 души.

Към 31 декември 2021 Невена ЕООД притежава 39.87% от акционерния капитал на Родна Земя Холдинг АД.

Дъщерни дружества:

Към 31.12.2021 г. предметът на дейност на отделните дъщерни дружества в Групата е:

Агробизнес Истейтс АД

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

Хедус АД

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

Баумакс България ООД

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

Би Енд О Хедус ЕООД

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

ХИТ Хипермаркет ЕООД

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

Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ

Предметът на дейност на Дружеството се състои в инвестиране на парични средства в покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, развитие на собствени недвижими

имоти чрез строеж и подобрения продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти.

Партньорс истейтс ЕООД

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

Ритейл Парк Мисионис ЕООД

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

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. 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 консолидиран финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19. Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации. Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Групата, свързани с бизнес модела, веригата на доставки, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, 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 Групата

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 Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. 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 консолидиран финансов отчет са представени по-долу.

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

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

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

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2021 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол когато компанията майка е изложена на или има права върху променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието в което е инвестирано и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период приключващ към 31 декември.

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

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

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

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

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

4.4. Бизнес комбинации

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

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

която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

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

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

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

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

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

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата с която са променени неконтролиращите участия и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6. Инвестиции в съвместни и асоциирани предприятия

Съвместно предприятие е договорно споразумение по силата на което Групата и други независими страни се заемат със стопанска дейност която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи

на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по метода на собствения капитал.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Сделки в чуждестранна валута

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

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

4.8. Отчитане по сегменти

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Приходи

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

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

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

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

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

Приходи от продажба на стоки

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

Продажби на услуги

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

Приходи от наеми

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

Приходи от лихви

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

Приходи от дивиденди

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

4.10. Оперативни разходи

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

4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

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

4.12. Репутация

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

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

4.13. Други нематериални активи

Други нематериални активи включват програмни продукти и търговска марка. Те се отчитат по цена на придобиване включваща всички платени мита невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите тъй като се счита че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се

признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

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

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

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

- Търговска марка 20 години
- Софтуер 2 години

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

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

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

4.14. Имоти машини и съоръжения

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

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

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

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

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

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

- Сгради 25 години
- Машини 3-5 години
- Транспортни средства 4 години
- Стопански инвентар 6-7 години
- Други 7 години

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

Печалбата или загубата от продажба на актив от имоти машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в

консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

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

4.15. Лизинг

Групата като лизингополучател

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

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

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

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Групата като лизингодател

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

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

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

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

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

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

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

4.17. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

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

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

4.18. Финансови инструменти

4.18.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.18.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;

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

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

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

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

4.18.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски вземания

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

4.18.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби включително минали събития текущи условия

разумни и поддържащи прогнози които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

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

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

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

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

4.18.5. Финансови пасиви

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

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

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

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

4.18.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

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

Аналогично когато Групата взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка) но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях сделките се третират като предоставени обезпечени заеми когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние.

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

4.19. Материални запаси

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

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

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

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

4.20. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

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

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

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

което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.21. Пари и парични еквиваленти

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

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

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

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

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

4.23. Собствен капитал и резерви

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

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

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

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

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

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

4.24. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

Групата има пенсионен план с дефинирани доходи произтичащ от задължението му по силата на българското трудово законодателство да изплати на служителите си при пенсиониране две или шест брутни месечни заплати в зависимост от прослужения стаж. Ако служител е работил за Дружеството в продължение на 10 години получава шест брутни месечни заплати при пенсиониране а ако е работил по-малко от 10 години – две брутни месечни заплати. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран. Групата определя своите задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране чрез актюерския метод на прогнозните кредитни единици. Преоценките на пенсионния план с дефинирани доходи включващи актюерски печалби и загуби се признават незабавно в отчета за финансовото състояние срещу дебит или

кредит на Неразпределената печалба чрез другия всеобхватен доход в периода на тяхното възникване. Преоценките не подлежат на рекласификация в печалбата или загубата в последващи периоди. Групата прави периодични трансфери от Резерв от актюерски печалби/загуби към Неразпределена печалба за служителите които вече не са в списъчния състав към края на отчетния период.

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

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

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

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

4.25. Провизии условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

В случаите в които се счита че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение пасив не се признава освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите придобити в бизнес комбинацията. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума намалена с натрупаната амортизация.

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

4.26. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

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

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

4.26.2. Отсрочени данъчни активи

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

4.26.3. Срок на лизинговите договори

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

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

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

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

Групата е наемател по лизингови договори за наем на търговски и складови помещения чрез дъщерните предприятия Баумакс България ООД и ХИТ Хипермаркет ЕООД. Поради пандемията от коронавирус Ковид-19 и от търговски съображения ръководството на Групата предеговори с наемодателите условията по договорите за лизинг и преразгледа допусканията и преценките си по отношение на срока на тези договори. В резултат на анексиране на договорите и промените в преценките на ръководството за определяне на по-кратък срок на лизинговите споразумения спрямо преценките в предходния период, активите с право на ползване бяха намалени с 64 703 хил. лв., задълженията по лизингови договори с 66 312 хил. лв. и беше отчетена печалба в резултат на променените преценки относно срока на лизинговите договори, по които Групата е наемател в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в размер на 1 609 хил. лв. Ефектите от промяна в преценките на ръководството са описани в пояснения 8 и 20.

4.27. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2020 г.

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

4.27.1. Оценяване по справедлива стойност

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

4.27.2. Обезценка на нефинансови активи и репутация

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

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

4.27.3. Бизнес комбинации

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

4.27.4. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2021 г. ръководството определя полезния живот на активите който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 7 и 8. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

4.27.5. Материални запаси

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

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

Към 31 декември 2021 г. най-добрата преценка за необходимата обезценка на обездвижени и залежали стоки е в размер на 0 хил. лв. (2020 г.: 157 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в пояснение 12.

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

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

Към 31 декември 2021 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията от трети лица възлиза на 2 887 хил. лв. Допълнителна информация е предоставена в пояснение 35.4.

4.27.7. Доходи на персонала при пенсиониране

Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се определя чрез актюерска оценка. Тази оценка изисква да бъдат направени предположения за нормата на дисконтиране бъдещото нарастване на заплатите текуществото на персонала и нивата на смъртност. Поради дългосрочния характер на доходите на персонала при пенсиониране тези предположения са обект на значителна несигурност. Към 31 декември 2021 г. задължението на Групата за доходи на персонала при пенсиониране е в размер на 325 хил. лв. (2020 г.: 241 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в пояснение 18.2.

5. База за консолидация

5.1. Дъщерни предприятия включени в консолидацията

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31.12.2021	31.12.2020
		участие	участие
		%	%
Агробизнес Истейтс АД	България	83.03%	98.35%
ХИТ Хипермаркет ЕООД	България	100.00%	100.00%
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	България	92.83%	99.98%
Хедус АД	България	95.00%	95.00%
Баумакс България ООД	България	95.00%	95.00%
Би Енд О Хедус ЕООД	България	95.00%	95.00%
Партньърс истейтс ЕООД	България	95.00%	95.00%

5.2. Продажба на дялове на дъщерно дружество Агробизнес Истейтс АД през 2021 г.

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.

5.3. Продажба на дялове на дъщерно дружество Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ през 2021 г.

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.

5.4. Придобиване на дружество Ритейл Парк Мисионис ЕООД през 2021 г.

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

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество УУУ е извършено през 2021 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване хил. лв.
Инвестиционни имоти	3 409
Общо нетекущи активи	3 409
Търговски и други финансови вземания	674
Общо текущи активи	674
Търговски и други задължения	4 082
Общо текущи пасиви	4 082
Нетни разграничими активи	1

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

5.5. Учредяване на дружество Партньърс истейтс ЕООД през 2020 г.

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

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

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

На 11 март 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД увеличава капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД от 27 637 900 лв. на 31 637 900 лв. чрез издаване на нови 4 000 000 броя обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка акция. Всички ново емитирани 4 000 000 броя акции се записват от едноличния собственик на капитала „Родна Земя Холдинг“ АД чрез извършване на парична вноска в размер на 4 000 000 лв.;

На 30.12.2021 г. „Родна Земя Холдинг“ АД е продало 1.65% от капитала на Агробизнес Истейтс АД, в резултат на което е намалил дялът в капитала му. Ефектът за Групата е поакзан на ред „Бизнес комбинации“ в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

5.7. Отчитане по сегменти

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

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

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

2021 г.	Финансови инструменти хил. лв.	Производство и търговия хил. лв.	Инвестиционни имоти хил. лв.	Общо хил. лв.
Приходи от основна дейност	65	147 870	544	148 479
Себестойност на продадените стоки	-	(100 490)	-	(100 490)
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	1 932	36	-	1 968
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	703	1 879	(96)	2 486
Други приходи	-	803	14	817
Печалба от продажба на нетекущи активи	2 222	2 653	-	4 875
Разходи за материали	(34)	(4 312)	-	(4 346)
Разходи за външни услуги	(301)	(11 200)	(53)	(11 554)
Разходи за персонала	(425)	(18 684)	(34)	(19 143)
Разходи за амортизация	(8)	(13 462)	-	(19 143)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби нетно	-	(17)	-	(17)
Други разходи	(1 512)	(2 550)	(26)	(4 088)
Оперативна печалба на сегмента	2 642	2 526	349	5 517

	219 715	215 924	50 934	486 573
Активи на сегмента				
Пасиви на сегмента	146 180	159 114	9 108	314 402
2020 г.				
	Финансови инструменти	Производство и търговия	Инвестиционни имоти	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от основна дейност	430	137 868	553	138 851
Себестойност на продадените стоки	(105)	(94 158)	-	(94 263)
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	215	-	-	215
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 000	1 161	-	2 161
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	1 609	-	1 609
Разходи за материали	(33)	(2 101)	-	(2 134)
Разходи за външни услуги	(683)	(9 235)	(46)	(9 964)
Разходи за персонала	(358)	(17 594)	(34)	(17 986)
Разходи за амортизация	(12)	(16 260)	(53)	(16 325)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби нетно	(4 213)	462	-	(3 751)
Други разходи	(31)	(1 432)	(2)	(1 465)
Оперативна печалба на сегмента	347	2 466	418	3 231
Активи на сегмента	185 206	181 067	41 647	407 920
Пасиви на сегмента	111 992	126 143	47	238 182

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи		
Общо приходи на сегментите	148 479	149 126
Печалба		
Общо оперативна печалба на сегментите	5 517	3 231
Приходи от лихви	1 943	2 715
Разходи за лихви	(6 626)	(5 137)
Други финансови позиции, нетно	(195)	(670)
Печалба на Групата преди данъци	639	139

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Активи		
Общо активи на сегментите	486 573	407 920
Консолидация	(131 628)	(111 465)
Активи на Групата	354 945	296 455
Пасиви		
Общо пасиви на сегментите	314 402	238 182
Консолидация	(55 860)	(29 034)
Пасиви на Групата	258 542	209 148

6. Репутация

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	6 497	6 488
Балансова стойност към 31 декември	6 497	6 488

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

Възстановимата стойност на единицата генериращи парични потоци е определена на базата на доклад изготвен от лицензиран независим оценител за определяне на пазарната стойност на търговско предприятие ХИТ Хипермаркет ЕООД към 31 декември 2021 г. съгласно който възстановимата стойност на оперативния сегмент възлиза на 6 825 хил. лв.

При оценката е използван приходния подход и метода на дисконтираните парични потоци с прогнозен период от 2020 г. до 2025 г. с терминален темп на разтеж от 1.0% и норма на дисконтиране 11.56%.

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

7. Нематериални активи

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

	Търговска марка хил. лв.	Софтуерни продукти и лицензи хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2021 г.	8 230	936	9 166
Новопридобити активи закупени	-	48	48
Отписани активи	-	(120)	(120)
Салдо към 31 декември 2021 г.	8 230	864	9 094
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2021 г.	(2 472)	(510)	(2 982)
Амортизация	(412)	(207)	(619)
Отписани активи	-	119	119
Салдо към 31 декември 2021 г.	(2 884)	(598)	(3 482)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	5 346	266	5 612

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

Групата няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2021 г. или 2020 г.

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

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

8. Имоти машини и съоръжения

	Земи и сгради	Машини и оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Разходи за придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност								
Салдо към 1 януари 2021 г.	439	24 429	4 012	16	44 548	259	105	73 808
Новопридобити активи закупени	-	390	35	-	-	-	128	553
Корекции дължащи се на промени в лизинговите договори	-	-	-	-	40 569	-	-	40 569
Отписани активи	-	(269)	(105)	-	-	-	(79)	(453)
Салдо към 31 декември 2021 г.	439	24 550	3 942	16	85 117	259	154	114 477
Амортизация и обезценка								
Салдо към 1 януари 2021 г.	(107)	(22 556)	(3 629)	(15)	(26 078)	(42)	-	(52 427)
Амортизация	(96)	(519)	(159)	-	(12 076)	-	-	(12 850)
Отписани активи	-	195	86	-	-	-	-	281
Салдо към 31 декември 2021 г.	(203)	(22 880)	(3 702)	(15)	(38 154)	(42)	-	(64 996)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	236	1 670	240	1	46 963	217	154	49 481

	Земи и сгради	Машини и оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Разходи за придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност								
Салдо към 1 януари 2020 г.	439	26 846	4 789	16	109,251	259	130	141 730
Новопридобити активи закупени	-	273	22	-	-	-	110	405
Корекции дължащи се на промени в лизинговите договори	-	-	-	-	(64 703)	-	-	(64 703)
Отписани активи	-	(331)	(3)	-	-	-	(104)	(438)
Салдо към 31 декември 2020 г.	439	24 429	4 012	16	44 548	259	105	73 808
Амортизация и обезценка								
Салдо към 1 януари 2020 г.	(83)	(24 404)	(4 180)	(13)	(11 551)	(42)	-	(40 273)
Амортизация	(24)	(839)	(246)	(2)	(14 527)	-	-	(15 638)
Отписани активи	-	2 687	797	-	-	-	-	3 484
Салдо към 31 декември 2020 г.	(107)	(22 556)	(3 629)	(15)	(26 078)	(42)	-	(52 427)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	332	1 873	383	1	18 470	217	105	21 381

Имоти машини и съоръжения с балансова стойност 1 968 хил. лв. са заложиени като обезпечение по заеми на Групата към 31 декември 2021 г. (2020 г.: 2 256 хил. лв.).

Към 31 декември 2021 г. и 2020 г. няма съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти машини и съоръжения.

9. Инвестиционни имоти

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

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2021 г., като са взети предвид проявените и потенциалните ефекти от пандемията от коронавирус Covid-19 върху пазара на недвижими имоти, вижте пояснение 3б.

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

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	76 584	39 263	115 847
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	3 409	-	3 409
Новопридобити активи чрез покупка	24 380	3 188	27 568
Отписани активи	(9 432)	(2 287)	(11 719)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	(1 906)	4 392	2 486
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	93 035	44 556	137 591
	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	49 953	38 714	88 667
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	2 407	-	2 407
Новопридобити активи чрез покупка	25 029	-	25 029
Новопридобити активи чрез покупка	2 407	-	2 407
Отписани активи	(2 120)	(244)	(2 364)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 315	793	2 108
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	76 584	39 263	115 847

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

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	60 706	40 977	101 683
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	44 069	39 151	83 220

През 2021 г. Групата 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. Групата е реализирала продажба и на инвестиционни имоти в гр. Плевен с балансова стойност в размер на 2 407 хил. лв. за сумата от 5 057 хил. лв., в резултат на което е реализирала печалба от продажбата в размер на 2 650 хил. лв.

10. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2021	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти машини и съоръжения	(281)	59	(222)
Инвестиционни имоти	5 512	(166)	5 346
Текущи активи			
Финансови активи по справедлива стойност	1 040	154	1 194
Финансови активи по амортизирана стойност	(719)	(57)	(776)
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	(5)	-	(5)
Неизползвани данъчни загуби	<u>(702)</u>	<u>(119)</u>	<u>(821)</u>
	4 845	(129)	4 716
Отсрочени данъчни активи	<u>(1 707)</u>		<u>(1 824)</u>
Отсрочени данъчни пасиви	<u>6 552</u>		<u>6 540</u>

Отсрочените данъци за сравнителния период 2020 г. могат да бъдат обобщени както следва:

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

11. Аванс за придобиване на съвместно предприятие

На 30.10.2017 г. Групата е сключила предварителен договор за покупка на 50% от дяловете на „ТТ Партнерс“ ООД с ЕИК 200221381. Към 31.12.2021 г. са преведени авансови плащания по него в размер на общо 800 хил. лв.

12. Материални запаси

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Стоки по себестойност	36 651	30 818
Натрупана обезценка на стоки	-	(157)
Стоки по нетна реализируема стойност	<u>36 651</u>	<u>30 661</u>
Материални запаси	<u>36 651</u>	<u>30 661</u>

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	157	147
Възстановена обезценка на продадени стоки	-	10
Отписана обезценка	(157)	-
Салдо към 31 декември	<u>-</u>	<u>157</u>

През 2021 г. общо 100 490 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2020 г.: 94 649 хил. лв)

Материални запаси на Групата с нетна реализируема стойност в размер на 32 236 хил. лв. към 31 декември 2021 г. (2020 г.: 27 167 хил. лв) са предоставяни като обезпечение на задължения по заеми.

13. Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Некотиранни капиталови инструменти	18 525	15 741
Борсови капиталови инструменти	11 489	32
Общо финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>30 014</u>	<u>15 773</u>

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

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

Нетната печалба от операции с финансови инструменти е както следва:

	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
Печалби от сделки с финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	62	26
	<u>1 968</u>	<u>215</u>

14. Финансови активи по амортизирана стойност

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Вземания по договори за цесия	29 379	35 996
Търговски вземания	28 571	12 634
Предоставени заеми	1 278	1 102
Вземания на лихви по договори за заеми и цесии	47	114
Вземания по договори за продажба на акции	10 352	-
Други финансови вземания	101	3 009
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(2 887)	(9 594)
Финансови активи по амортизирана стойност	<u>66 841</u>	<u>43 261</u>

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

Изменението в обезценката на вземанията е представено в пояснение 35.4.

15. Предплащания и други активи

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Аванси и предплатени разходи	2 405	14 086
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	2 195
Подотчетни лица	273	257
Данъчни вземания	735	247
Други активи	9	15 576
	3 422	32 361

Съгласно сключен през 2019 г. предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на Кооперация Лесидрен ООД „Родна Земя Холдинг“ АД е предоставила аванс в размер на 680 хил. лв., който представлява 10% от покупната цена на дружеството. Поради неизпълнение на поетите ангажименти от страните договорът е прекратен и авансът е възстановен на Родна Земя Холдинг АД през март 2021 г.

16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	1 001	13 022
- евро	-	39
Пари и парични еквиваленти	1 001	13 061

Групата няма блокирани парични средства към 31.12.2021 г.

17. Собствен капитал

17.1. Акционерен капитал

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

	2021 Брой акции	2020 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. лева. Предлагането на акции от увеличението на капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции потвърден от КФН с Решение № 769-Е/11.06.2019 г. След приключване на процедурата по публичното предлагане на акции на 07 август 2019 г. „Родна

Земя Холдинг“ АД увеличава капитала си от 36 011 хил. лв. на 56 011 хил. лв. чрез издаване на нови 19 999 997 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас с право на дивидент и на ликвидационен дял. всяка. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 21 август 2019 г.

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

	31 декември 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%

17.2. Премиен резерв

Постъпления получени в допълнение към номиналната стойност на издадените акции през 2019 г. са включени в премиения резерв намалени с регистрационните и други регулаторни такси и съответните данъчни привилегии. Стойността на премиения резерв отразен в капитала възлиза на 15 999 997.60 лв.

17.3. Други резерви

	Общи резерви	Допълнителни резерви	Преоценки по планове с дефинирани доходи	Общо други резерви
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2021 г.	63	-	30	93
Преоценки по планове с дефинирани доходи	-	-	-	-
Промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	(927)	-	(927)
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	(927)	-	(927)
Салдо към 31 декември 2021 г.	63	(927)	30	(834)

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

Към 31 декември 2021 г. другите резерви включват общи резерви в размер на 63 хил. лв., резерв във връзка с преоценки по планове с дефинирани доходи в размер на 30 хил. лв. и допълнителни резерви в размер на (1 116) хил.лв.

Към 31 декември 2021г. Групата формира отрицателни допълнителни резерви от промяна в справедливата стойност на дългови финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход в размер на 1 116 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.

18. Възнаграждения на персонала

18.1. Разходи за персонала

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за заплати	(16 198)	(15 268)
Разходи за социални осигуровки	(2 945)	(2 718)
Разходи за персонала	(19 143)	(17 986)

18.2. Пенсионни и други задължения към персонала

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Нетекущи:		
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране	325	241
	325	241
Текущи:		
Задължения за заплати	503	523
Задължения по неизползвани отпуски	263	235
Задължения към осигурителни институции	408	412
	1 174	1 170

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

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

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Задължения за доходи на персонала при пенсиониране към 1 януари	241	209
Разходи за текущ стаж	57	48
Разходи за лихви	4	4
Изплатени обезщетения при пенсиониране през периода	(7)	(8)
Актьорски печалби	30	(12)
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране на 31 декември	325	241
Представени в консолидирания отчет за финансовото състояние като:		
Нетекущи пасиви	325	241
Текущи пасиви	-	-

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

	2021	2020
Норма на дисконтиране	1.93%	1.95%
Бъдещо увеличение на възнагражденията след първите три години	0.1%	0.1%

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

Разходи за доходи на персонала при пенсиониране

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за текущ стаж	(56)	(48)
Разходи за лихви	(5)	(4)
Разходи за доходи на персонала при пенсиониране признати в печалбата или загубата	(61)	(52)

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Актюерски загуби	(29)	(12)
Общо разходи признати в другия всеобхватен доход	(29)	(12)

Средната срочност на пенсионното задължение към 31 декември 2021 г. е приблизително 24 години.

Значимите актюерски предположения при определянето на задълженията по планове с дефинирани доходи са свързани с дисконтовия процент очаквания процент на увеличение на заплатите процент за текучество на персонала и очакваната продължителност на живота. Следващата таблица представя анализ на чувствителността и обобщава ефектите от промените в тези актюерски предположения върху задълженията по планове с дефинирани доходи към 31 декември 2021 г.:

Промени в значими актюерски предположения в хил. лева	Увеличение с	Намаление с
Дисконтов процент	0.5%	0.5%
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(21)	24
Процент на увеличение на заплатите	0.5%	0.5%
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	2	(2)
Очаквана продължителност на живота	1 година	1 година
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	4	(4)

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

19. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	22 730	48 144	98 972	49 599
Облигационен заем	-	-	30 000	30 000
Начислени лихви	406	407	-	-
Търговски заеми	5 492	14 046	-	-
Общо балансова стойност	28 628	62 597	128 972	79 599

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

Кредит овърдрафт с лимит за ползване към 31.12.2021г. – 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. лева:

- 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.

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.

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

Инвестиционен банков кредит в размер на 9 030 хил. лв.

- Лихвен процент – 2,2%
- Падеж – юни 2031 г.
- Погасителен план – гратисен период до юни 2023 и след това всеки месец по 71 300 лв
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 9 030 хил. лв.
- Обезпечение – заложен собствени имоти /земя/

Кредит в размер на 125 хил. лв. (за финансиране на ДДС по сделка)

- Лихвен процент – 2.2%
- Падеж – март 2022 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2020 г.: 0 лв.
- Обезпечение – заложен собствени имоти /земя/

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

- Лихвен процент – 4.387%
- Падеж – юни 2022 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: 1 978 хил. лв.
- Обезпечение – заложен собствени имоти /земя и сгради/

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 8 100 хил. евро

- Лихвен процент – 2.8%
- Падеж – февруари 2026 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: 14 797 хил. лв.
- Обезпечение – заложен собствени дълготрайни активи и стоки

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 2 565 хил. евро

- Лихвен процент – 3.9%
- Падеж – януари 2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: 3 784 хил. лв.
- Обезпечение – заложен собствени вземания и стоки

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

- Лихвен процент – 3.7%
- Падеж – януари 2023 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: 3 584 хил. лв.
- Обезпечение – заложен собствени имоти /земя и сгради/

Кредит овърдрафт с лимит за ползване 8 000 хил. лв.

- Лихвен процент – 2.8%
- Падеж – декември 2024 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Валута – лев

- Дълг по кредита към 31.12.2021 г.: 7 892 хил. лв.
- Обезпечение – Първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху стоки на стойност не по малко от 3 000 хил.лв с пазарна стойност към 24.11.2021 на стокова наличност – 3 802 хил.лв., находящи се в следните бази: Магазин ХИТ Младост и магазин Хит Люлин.
- Договор за поръчителство, сключен с „Родна Земя Холдинг“ АД.

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

20. Задължения по лизингови договори

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	37 169	6 680
Задължения по лизингови договори – текуща част	12 201	13 092
Задължения по лизингови договори	49 370	19 772

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

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

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

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2021 г. са както следва:

	<u>Дължими минимални лизингови плащания</u>			
	До 1 година	1-5 години	След 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2021 г.				
Лизингови плащания	13 520	33 176	6 306	53 002
Финансови разходи	(1 319)	(1 913)	(400)	(3 632)
Нетна настояща стойност	12 201	31 263	5 906	49 370
31 декември 2020 г.				
Лизингови плащания	13 504	6 738	-	20 242
Финансови разходи	(412)	(58)	-	(470)
Нетна настояща стойност	13 092	6 680	-	19 772

Лизингови плащания които не се признават като пасив

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

Разходите за неми за 2021 г. включени в разходите за външни услуги в размер на 2 825 хил. лв. са свързани основно с наем на транспорт и друга техника и представляват плащания по

краткосрочни договори наем на активи с ниска стойност и/или с променливи плащания и съответно не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори.

Разходите за лихви по лизингови договори включени във финансовите разходи за годината приключваща на 31 декември 2021 са 1 631 хил. лв. (2020: 808 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината приключваща на 31 декември 2021 г. е 11 565 хил. лв. (2020: 14 222 хил. лв.).

21. Търговски и други задължения

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	35 053	27 295
Задължения по договори за обратно изкупуване на ценни книжа	3 147	3 009
Приходи за бъдещи периоди	165	-
Задължения по договори за цесии	-	1 072
Гаранции	2	2
Други задължения	183	124
Финансови пасиви	38 550	31 502
Аванси	3 147	324
Данъчни задължения	159	223
Други задължения		4 967
Нефинансови пасиви	3 306	5 514
Текущи търговски и други задължения	41 856	37 016

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

22. Приходи от основна дейност

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на стоки	141 990	133 348
Приходи от предоставяне на услуги	6 489	5 503
Други приходи от основна дейност	817	-
	149 296	138 851

23. Разходи за материали

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(2 956)	(1 005)
Разходи за отопление	(489)	(346)
Разходи за консумативи	(325)	(269)
Разходи за автомобили и горива	(234)	(205)
Разходи за ремонт и поддръжка	(194)	(181)
Декорация на магазини	(118)	(104)
Други	(30)	(24)
	(4 346)	(2 134)

24. Разходи за външни услуги

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за реклама	(3 547)	(3 178)
Разходи за наем	(2 825)	(492)
Транспортни разходи	(1 186)	(1 350)
Разходи за охрана	(1 029)	(1 095)
Консултантски и правни услуги	(678)	(996)
Разходи за такси	(579)	(588)
Разходи за застраховки	(290)	(332)
ИТ поддръжка	(257)	(390)
Правни	(142)	-
Комуникации	(128)	(46)
Други	(893)	(1 497)
	(11 554)	(9 964)

Възнаграждението за одит за 2021 г. е в размер на 112 хил. лв. Не са предоставяни данъчни консултации или други услуги несвързани с одита.

25. Други разходи

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Обезценка на вземания	(1 734)	-
Разходи за местни данъци и такси	(667)	(210)
Обезценка на стоки	(641)	(751)
Разходи за набиране и обучение на персонал	(64)	(31)
Промоционални събития	(63)	(51)
Командировки	(37)	(43)
Възстановяване на загуба от обезценка на стоки	(31)	-
Глоби и санкции	(13)	-
Представителни разходи	(5)	(15)
Други	(833)	(364)
	(4 088)	(1 465)

26. Приходи от лихви

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви свързани с:		
- предоставени заеми	1 668	1 252
- цедирани вземания	114	191
- други	161	1 272
Приходи от лихви върху финансови активи отчитани по амортизирана стойност	1 943	2 715

27. Разходи за лихви

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви свързани с:		
- получени заеми	(3 057)	(3 443)
- облигационен заем	(1 080)	(886)
- лизингови договори	(1 631)	(808)
- други	(858)	-
Разходи за лихви по заеми отчитани по амортизирана стойност	(6 626)	(5 137)

28. 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	(154)	(661)
Други	(41)	(9)
	(195)	(670)

29. Разходи за данъци 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.
Резултат на дружествата от Групата преди данъчно облагане	639	139
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	64	(14)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(510)	130
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	1 506	225
Приспадане на данъчни загуби от предходни години	61	212
Текущ разход от данъци върху дохода	-	-
Разход за данъци върху дохода на дъщерни дружества	(323)	
Отсрочени данъчни приходи/(разходи):		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	129	553
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	(194)	553

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

30. Доход на акция

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

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

	2021	2020
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	433 000	625 000
Средно претеглен брой акции	56 010 597	56 010 597
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.011	0.011

31. Сделки и разчети със свързани лица

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

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

31.1. Сделки със собственици

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Предоставени заеми	55	179
Постъпления от предоставени заеми	(57)	(9 928)
Приходи от лихви	1	64

Получени заеми	-	890
Връщане на получени заеми	(770)	(120)
Разходи за лихви	(3)	(12)

Съгласно договор за заем, сключен на 2 юли 2019 г., „Родна Земя Холдинг“ предоставя на основния акционер „Невена“ ЕООД заем в размер до 200 хил. лв. Усвоената главница е 177 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 4%. Връщането на усвоената главница и натрупаните лихви ще се осъществява на части или еднократно на датата на падежа. Срока на договора е 02 юли 2020 г. Няма договорено обезпечение по заема. Начислената лихва през периода е в размер на 7 хил. лв. Към 31 декември 2021 г. главницата по заема е в размер на 2 хил. лв.

Съгласно договор за заем, сключен на 29 август 2019 г., „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на основния акционер Невена ЕООД заем в размер на 12 433 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 4.5% и усвоената главница и натрупаните лихви следва да бъдат изплатени еднократно на датата на падежа. Срока на договора е 1 година. Няма договорено обезпечение по заема. Начислената лихва през периода е в размер на 57 хил. лв. Към 31 декември 2020 г. заемът е изцяло погасен.

Съгласно договор за заем, сключен на 24 февруари 2020 г., „Невена“ ЕООД предоставя заем в размер до 1 000 хил. лв. при лихвен процент в размер на 3% от предоставената сума. През 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД е изтеглило сума в размер на 890 хил. лв., от които е върната сума в размер на 120 хил. лв. През 2021 г. остатъкът от заема е изцяло погасен. Начислената лихва през периода е в размер на 3 хил. лв.

Вземанията на Групата от „Невена“, ЕООД в размер на 3 153 хил. лв. представляват вземания по договор за репо на ценни книжа.

31.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати включително бонуси	(142)	(422)
Разходи за социални осигуровки	(13)	(14)
Общо краткосрочни възнаграждения	(155)	(436)

31.3. Разчети със свързани лица в края на годината

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Вземания от Невена ЕООД собственици:		
- заеми	-	2
- вземания по договор за репо на ценни книжа	3 153	-
- цесия	-	8 929
Вземания от други свързани лица	362	-
Общо текущи вземания от свързани лица	3 515	8 931
Задължения към Невена ЕООД собственици:		
- заеми	-	770
- лихви по заеми	-	12
Задължения към други свързани лица	220	-
Общо текущи задължения към свързани лица	220	782

32. Безналични сделки

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

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 Родна Земя Холдинг АД е придобило инвестиционни имоти на стойност 16 504 хил. лв. за сметка на вземания от цесия
- През 2021 г. "ХИТ Хипермаркет" ЕООД е погасило свои търговски задължения към доставчици на стоки, чрез протоколи за прихващане на насрещни вземания по договори за рекламни услуги в размер на 3 228 хил. лв.

2020 г.

- През 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД прихваща начисления дивидент от „Агробизнес Истейтс“ АД в размер на 1 000 хил. лв. със задължението по договора за депозит от 08.05.2020 г.
- През 2020 г. „Агробизнес Истейтс“ АД прихваща начисления дивидент на „Родна Земя Холдинг“ АД в размер на 1 000 хил. лв. с вземането по договор за депозит от 08.05.2020 г.
- Съгласно Договор за цесия от 30.12.2020 г. „Агробизнес Истейт“ АД прехвърля на „Комоди Трейд“ ЕООД възмездно вземанията си, придобити по силата на договори за цесия в общ размер на 2 295 хил. лв. Цената на сделката е в размер на 2 160 хил. лв.
- Съгласно Договор за цесия от 30.12.2020 г. „Агробизнес Истейт“ АД прехвърля на „Комоди Трейд“ ЕООД възмездно вземанията си, придобити по силата на договор за цесия и договор за заем в общ размер на 2 662 хил. лв. Цената на сделката е в размер на 2 662 хил. лв.

33. Условни пасиви

Не са възникнали условни пасиви за Групата, с изключение на следните:

По договорени линии за издаване на банкови гаранции към 31 декември 2021 г. Групата има издадени банкови гаранции в полза на търговски партньори в размер на 2 206 хил. лв.

Към Групата няма заведени значителни правни искове.

34. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Финансови активи по амортизирана стойност	14	66 841	43 261
Вземания от свързани лица	31.3	3 515	8 931
Пари и парични еквиваленти	16	1 001	13 061
		71 357	65 253
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:	13	30 014	15 773
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		438	-
		101 809	81 026

Финансови пасиви	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност:			
Нетекущи пасиви			
Заеми	19	128 972	79 599
Задължения по лизингови договори	20	37 169	6 680
		166 141	86 279
Текущи пасиви:			
Заеми	19	28 628	62 597
Търговски и други задължения	21	38 550	31 502
Задължения по лизингови договори	20	12 201	13 092
		79 379	107 191
		245 520	193 470

Вижте пояснение 4.18 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви отчитани по справедлива стойност са описани в пояснение 36.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 35.

35. Рискове свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

Анализ на пазарния риск

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

35.1. Валутен риск

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

35.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е изложена на лихвен риск от заемните средства с променлив лихвен процент. Ръководството е на мнение, че Групата не е изложена на съществен лихвен риск, свързан с получените заеми, тъй като промените в утвърдените лихвени индекси през двата отчетни периода са незначителни както и очакванията за 2022 г. са отново те да са с минимални колебания.

35.3. Други ценови рискове

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

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

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

35.4. Анализ на кредитния риск

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

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

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

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

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Обезценка на търговски и други вземания		
Салдо към 1 януари	9 594	5 022
Погасени вземания	(7 221)	-
Възстановяване на очаквани кредитни загуби	(330)	(343)
Възникване на очаквани кредитни загуби	844	4 915
Салдо към 31 декември	2 887	9 594
Обезценка на вземания от свързани лица		
Салдо към 1 януари	-	757
Възстановяване на очаквани кредитни загуби	-	(757)
Салдо към 31 декември	-	-
Очаквани кредитни загуби от обезценка на дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност	2 887	9 594

35.5. Анализ на ликвидния риск

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

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

Към 31 декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Групата са:

31 декември 2021 г.	Текущи До 1 година хил. лв.	Нетекущи От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	Общо
Заеми	28 628	128 972	-	157 600
Търговски и други задължения	38 550	-	-	38 550
Задължения по лизингови договори	12 201	31 263	5 906	49 370
Общо	79 379	160 235	5 906	245 520

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

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

36. Оценяване по справедлива стойност

36.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

31 декември 2021 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи			
Некотирани капиталови инструменти	-	18 525	18 525
Борсови капиталови инструменти	11 489	-	11 489
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	11 489	18 525	30 014
Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход	-	483	483
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 през 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. Използваните в оценителските доклади методи са методът на нетната балансова стойност (с тежест от 20% до 30%) и методът на дискотираните парични потоци (с тежест от 70% до 80%).

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

36.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

	2021 Ниво 3 хил. лв.	2020 Ниво 3 хил. лв.
Инвестиционни имоти		
- земи	93 035	76 584
- сгради	44 556	39 263
	137 591	115 847

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Групата 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 Групата 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 равно с крайното им салдо към отчетната дата както следва:

	Инвестиционни имоти	
	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	115 847	88 667
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 486	2 108
Придобиване на имоти	27 568	25 029
Трансфер от други категории активи	3 409	2 407
Отписани активи	(11 719)	(2 364)
Салдо към 31 декември	137 591	115 847

37. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Собствен капитал	96 403	87 307
Заеми	157 600	142 196
- Пари и парични еквиваленти	(1 001)	(13 061)
Нетен дълг	156 599	129 135
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	253 002	216 442
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	61%	60%

38. Равнение на задълженията произтичащи от финансова дейност

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

	Заеми	Лизингови договори	Общо
1 януари 2021 г.	142 196	19 772	161 968
Парични потоци:			
Постъпления	67 194	-	67 194
Плащания	(51 174)	(11 565)	(62 739)
Непарични промени:			
Увеличение в резултат от промяна в срока на лизинговите договори	-	40 569	40 569
Начисления	-	594	594
Други промени	(616)	-	(616)
31 декември 2021 г.	157 600	49 370	206 970
	Заеми	Лизингови договори	Общо
1 януари 2020 г.	96 402	99 498	195 900
Парични потоци:			
Постъпления	60 127	-	60 127
Плащания	(13 249)	(14 222)	(27 471)
Непарични промени:			
Увеличение на лизинговите задължения	-	(66 312)	(66 312)
Начисления	(754)	808	54
Други промени	(1 000)	-	(1 000)
31 декември 2020 г.	142 196	19 772	161 968

39. Събития след края на отчетния период

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

- Усложнената международна обстановка през последните седмици, свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация, довела до военни действия между страните, породи 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 Групата е извършила преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и ръководството не е установило повишен риск по отношение на дейността ѝ, приходите и възникналите вземания от дейността. Имотите, инвестициите 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 Групата 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 Групата, които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

- На 25.02.2022 Групата чрез компанията-майка е продала 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. Групата чрез компанията-майка е продала 444 300 броя от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ, с което участието в капитала на дъщерното дружество е намалял до 89.43%.

40. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Родна земя холдинг АД на 29.04.2022 г.



**ГОДИШЕН
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА**

2021

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Родна земя холдинг” АД за 2021 г.

Настоящият годишен консолидиран доклад за дейността на „Родна Земя Холдинг” АД за 2021 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено. Докладът е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията в Наредба № 2/09 ноември 2021 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2).

I. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО

1. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Групата през 2021 г.

Групата се състои от:

Компанията-майка РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД, която е публично акционерно дружество регистрирано в 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 от 28 февруари 1998 г.

Капитал: Първоначално капиталът „Родна земя холдинг” АД е в размер на 228 943 лева., разпределен в 228 943 броя обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една. В резултат на преобразуване през 2014 г., капиталът на приемащото дружество „Родна земя холдинг” АД е увеличен на 36 010 600 лв. чрез издаване на нови 35 781 657 броя обикновени акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една. На 18 март 2014 г. вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписване.

През 2019 г. Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг” АД взема решение за увеличаване на капитала чрез публичното предлагане на ценни книжа. Увеличението се извършва чрез емитиране на нови 20 000 000 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1.00 лев всяка и емисионна стойност 1.80 лева за акция, при общ размер на предлаганата емисия от 36,000 хил. лева. Предлагането на акции от увеличението на капитала на „Родна Земя Холдинг“ АД се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 769-Е/11.06.2019 г. След приключване на процедурата по публичното предлагане на акции на 07август 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.

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

Компанията-майка няма открити клонове.

Публичност: Публично дружество регистрирано от Комисията за финансов надзор

Търговия на акции: Българска фондова борса – София, Сегмент акции Standard

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.

Търговия на акции: Акциите на Дружеството се търгуват на официалния пазар на Българската фондова борса, сделките се извършват чрез лицензирани инвестиционни посредници. Книгата на акционерите се води от Централен депозитар.

Управление на дружеството-майка:

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е акционерно дружество. Дружеството има едностепенна система на управление.

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

- **1. Бисер Лозков Лозев – изпълнителен директор и член на СД**

- 2. Светослав Аспарухов Янев – председател на СД**

- 3. Теодора Валериева Тодорова – член на СД**

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на дружеството, и съответно на Групата, съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.

Дъщерни дружества:

Към 31.12.2021 г. предметът на дейност на дъщерните дружества в Групата е:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност
Хедус АД	Неспециализирано търговско посредничество с разнообразни стоки
Баумакс България ООД	Търговия на дребно за строителството и дома. Дружеството развива дейността си в 8 хипермаркета, позиционирани в 7-те най-големи града в България. Дружеството е най-голямата търговска верига от типа „Направи си сам“ в България с търговска площ от над 105 000 кв. м.
Би Енд О Хедус ЕООД	Сделки, свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника
Агробизнес Истейтс АД	Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем
ХИТ Хипермаркет ЕООД	Покупка и продажба на стоки и всички видове вещи в първоначален или преработен вид, търговия с вина и алкохолни напитки след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, търговия с тютюневи продукти след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, отдаване под наем и аренда на търговски площи
Партнърс Истейтс ЕООД	Покупко-продажба на недвижими имоти, както и всички други търговски дейности
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди, покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален вид.

Към 31 декември 2021г. персоналят на Групата е 989 души.

Основни акционери на Родна Земя Холдинг АД са:

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

Анализ на дейността и финансовите резултати:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.	Изменение спрямо предходния период в %
Приходи от основна дейност	148 479	138 851	6.9%
Себестойност на продадените стоки	(100 490)	(94 263)	6.61%
Други приходи	817	6 283	(87%)
Оперативни разходи	(52 618)	(51 625)	1.92%
Печалба от промяна на условията на лизинговите договори	-	1 609	(100.00%)
Печалба от продажба на нетекущи активи	4 875	-	100.00%
Нетни разходи за лихви	(4 683)	(2 422)	93.35%
Други финансови разходи	(195)	(670)	(70.90%)
Печалба за годината преди данъци	639	139	359.71%
Печалба за годината след данъци	445	692	(35.69%)

Финансовият резултат за отчетната 2021 г. е печалба преди данъци в размер на 639 хил. лв., а след облагане с данък 445 хил. лв. Отчетеното намаление с 35.69 % на нетната печалба с 247 хил. лв. спрямо сравнителния период се дължи основно на увеличението на другите оперативни приходи и на печалбата от продажба на нетекущи активи през 2021г. Печалбите от промяна на справедливата стойност на инвестиционните имоти също са се увеличили спрямо 2020г., както и печалбите от операции с финансови инструменти. Отчетено е увеличение на разходите за лихви спрямо 2020 г. с 29%. Отчетеното увеличение в приходите от основна дейност с 6.9% е основно в резултат от увеличението на приходите на дъщерното дружество Баумакс ЕООД.

3. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА ПРЕЗ 2022 г.

Бизнес стратегията на Групата е насочена към управление на инкорпорирани бизнеси, развитие на планираните проекти, за осъществяването на които Групата ще разполага с солидна основа и ще се търсят основно чуждестранни партньори.

Една от насоките за бъдещото развитие на дейността на Групата, която Ръководството е планирало, е свързана с разширяването и утвърждаването на водещата позиция на придобитото през септември 2019 г. дъщерно предприятие ХИТ Хипермаркет ЕООД на пазара на търговията на дребно с хранителни и нехранителни продукти. За тази цел ръководството е планирало да осъществи следните действия:

- Подобряване на стоквата структура, намаляване на броя на позициите с ниски или нулеви продажби, използвайки правото на връщане към доставчиците или организиране на разпродажба.
- Подобряване на ротацията на стоки;
- Увеличаване на асортимента в магазините на ХИТ Хипермаркет ЕООД чрез добавяне на нови продукти, което ще позволи на Групата да има по-пълно предложение към клиентите, добавяне на стоки във високите ценови сегменти;

- Подобряване на структурата на доставки, увеличаване на броя на местни доставчици, което ще гарантира по-голяма гъвкавост и надценка, както и по-добри условия на плащане;
- Намаляване на наемите на магазините, оптимизиране на финансовите, оперативните и маркетинговите разходи;
- Оптимизация на IT разходите;
- Създаване на онлайн платформа за продажба на стоките, които се предлагат от веригата.
- Развой на стандартния формат магазини за други ключови градове;

Групата ще продължи да развива успешната дейност на Баумакс България ООД, като за целта планира нова концепция за търговските площи, която включва разполагане на хранителна верига, магазин за техника, банка, мобилен оператор, аптека и ресторант на територията на парковете. Опитът показва, че прилагането на този вид концепция повишава значително клиентопотока, което е стратегическо за развитието на Баумакс. Хранителната верига ще бъде разположена и в други 12 точки извън обектите на Баумакс.

Групата продължава да затвърждава присъствието си в зърнения бизнес чрез дейността на „Агробизнес Истейтс“ АД, използвайки всички собствени активи в сферата на търговията и преработката на зърно. Разработват се проекти за изграждане на нови и модерни съоръжения за съхранение и обработка на зърнени култури в гр. Добрич и гр. Търговище. Дъщерното дружество ще продължи дейността си през 2022 г. и очаква да получава приходи от сделки със зърнени култури и сключени договори с клиенти, както и от отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

4. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружествата от Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД не са извършвали научноизследователска и развойна дейност през периода от 1 януари 2021 г. до 31 декември 2021 г.

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И 247 ОТ ТЪРГОВСКИ ЗАКОН

Акциите на дружеството-майка “Родна Земя Холдинг“ АД са приети за търговия на Българска Фондова Борса – София АД на 29 май 1998 г.

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето;

Към 31.12.2021 г. дружеството не притежава собствени акции.

Дъщерните дружества не са придобивали и не притежават акции от предприятието-майка.

2. Информация за придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството;

През периода не е налице придобиване, притежаване и прехвърляне от членовете на Съвета на директорите на акции и облигации на предприятието-майка.

3. Информация за възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

На членовете на Съвета на директорите са изплатени от Родна Земя Холдинг АД и неговите дъщерни дружества възнаграждения в размер на 150 хил. лв. и социални осигуровки 16 хил. лв.

4. Информация за правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството;

В Устава на Дружеството не са предвидени ограничения за членовете на Съвета на директорите по отношение на придобиването на акции на Дружеството.

5. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

1. Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД:

- Управител и член на СД на „Агробизнес Истейтс“ АД, гр. Добрич; Управител и член на СД на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ; Управител на „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД, Член на управителен съвет на СДРУЖЕНИЕ "СГОВОР", гр. София; Член на СД на „ХЕДУС АД“, гр. София.

- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

2. Светослав Аспарухов Янев – председател на СД:

- член на СД на „Агробизнес Истейтс“ АД, гр. Добрич; Управител и член на СД на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ; Управител и член на СД на „Ломски Мелници-София“ АД, гр. София; член на СД на „Ломски Мелници“ АД, гр. Лом;

- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

3. Теодора Валериева Тодорова – член на СД:

- Член на СД на „Ловико Сухиндол Груп“ АД, гр. София.

- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

Разкриване на регулирана информация

Групата е сключила договор за разкриване на регулирана информация пред обществеността чрез x3news.com. Дружеството-майка е регистрирано в системата на Комисията за финансов надзор – Е-регистър и в системата на „Българска Фондова Борса – София“ АД – Екстри.

През периода не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

6. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

„Родна Земя Холдинг“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Владимир Вазов“ №83. Дружеството няма открити клонове в страната и чужбина.

7. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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

- 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 Групата е извършила преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и ръководството не е установило повишен риск по отношение на дейността ѝ, приходите и възникналите вземания от дейността. Имотите, инвестициите 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 Групата 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 Групата, които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

- На 25.02.2022 г. Дружество „Родна Земя Холдинг“ АД 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. Дружество „Родна Земя Холдинг“ АД 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%.

II. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, НА КОИТО Е ИЗЛОЖЕНА ГРУПАТА

Рискове, свързани с финансовите инструменти:

▪ Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Финансови активи по амортизирана стойност	66 841	43 261
Вземания от свързани лица	3 515	8 931
Пари и парични еквиваленти	1 001	13 061
	71 357	65 253
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:		15 773
Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход:	30 014	-
	438	
	101 809	81 026

Финансови пасиви	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Нетекущи пасиви		
Заеми	128 972	79 599
Задължения по финансов лизинг	37 169	6 680
	166 141	86 279
Текущи пасиви:		
Заеми	28 628	62 597
Търговски и други задължения	38 550	37 016
Задължения по финансов лизинг	12 201	13 092
	79 379	112 705
	245 520	198 984

Цели и политика на ръководството по отношение управление на финансовите рискове

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които са изложени дружествата от Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от ръководството на Групата. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват така че да имат дългосрочна възвращаемост. Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели нито пък издава опции. Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

Анализ на пазарния риск

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е изложена на лихвен риск от заемните средства с променлив лихвен процент. Ръководството е на мнение, че Групата не е изложена на съществен лихвен риск, свързан с получените заеми, тъй като промените в утвърдените лихвени индекси през двата отчетни периода са незначителни както и очакванията за 2022 г. са отново те да са с минимални колебания. **Други ценови рискове**

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции както следва:

Инвестициите в акции на дружества, търгуеми на Българската фондова борса – София, се

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

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

Анализ на кредитния риск

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

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

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

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

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

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Обезценка на търговски и други вземания		
Салдо към 1 януари	9 594	5 022
Погасени вземания	(7 221)	-
Възстановяване на очаквани кредитни загуби	(330)	(343)
Възникване на очаквани кредитни загуби	844	4 915
Салдо към 31 декември	2 887	9 594
Обезценка на вземания от свързани лица		
Салдо към 1 януари	-	757
Възстановяване на очаквани кредитни загуби	-	(757)
Салдо към 31 декември	-	-
Очаквани кредитни загуби от обезценка на дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност	2 887	9 594

Анализ на ликвидния риск

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

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

Към 31 декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Групата са:

31 декември 2021 г.	Текущи	Нетекущи		Общо
	До 1 година хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	
Заеми	28 628	128 972	-	157 600
Търговски и други задължения	38 550	-	-	38 550
Задължения по лизингови договори	12 201	31 263	5 906	49 370
Общо	79 379	160 235	5 906	245 520

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Групата държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н, АЛ.7 ОТ ЗППЦК

- **КОНСОЛИДИРАНА ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ - съгласно чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7, т. 1 от ЗППЦК**

1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление; информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса по буква "а" или буква "б";

От 2008 г. „Родна Земя Холдинг“ АД се присъединява към Националния кодекс за корпоративно управление, официално приет през месец октомври 2007 г. и ще осъществява дейността си в пълно съответствие с неговите принципи и разпоредби.

През 2021 г. Групата на Родна Земя Холдинг АД продължи да спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление.

Групата на Родна Земя Холдинг АД не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление практики на корпоративно управление.

2. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;

„Родна Земя Холдинг“ АД като дружество майка, както и всички дъщерни компании осъществяват дейността си в пълно съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и изготвената Програмата за прилагане на международно признати стандарти за добро корпоративно управление.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане;

В „Родна Земя Холдинг“ АД е установена система за вътрешен контрол, целта на която е да защитава интересите и правата на акционерите, запазване на активите чрез предотвратяване, разкриване и отстраняване на нарушения на съществуващите изисквания и техните причини.

Системата за вътрешния контрол в Дружеството се прилага за постигане на стратегическите цели, повишаване на операционната ефективност, снижаване на рисковете, осигуряване на надеждността и достоверността на отчетността, и съответствие с нормативните изисквания.

Участници в системата за вътрешен контрол, които осъществяват контролна дейност на различни равнища, са ръководството на Дружеството и ръководителите на дъщерните дружества. Контролните функции на участниците в системата за вътрешен контрол са регламентирани и индивидуално определени в длъжностните характеристики на участниците.

Ръководството на компанията-майка се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрена система за управление на рисковете и усилията са насочени към нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики.

Системата за управление на риска определя правомощията и отговорностите в структурните подразделения на Дружеството, организацията и реда за взаимодействие при управление на рисковете, анализ и оценка на информация, свързана с рисковете и др. Управлението на риска се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от производствено-стопанските дейности, и системата за корпоративно управление в Групата. Управлението на риска в „Родна Земя Холдинг“ АД е инструмент за повишаване на операционната и финансова устойчивост, както и стойността на Дружеството.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

През 2021 г. Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД нито е получавала, нито е отправяла предложения за поглъщане.

4.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени

**акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия)
по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО**

Към 31.12.2021 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството-майка са:

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

4.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

В групата на „Родна Земя Холдинг“ АД няма акционери със специални права на контрол.

4.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Няма ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.

4.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Изменения и допълнение в Устава на компанията-майка се приемат от Общото събрание на акционерите. Съгласно Устава на „Родна земя холдинг“ АД Съветът на директорите управлява и представлява ефективно дружеството пред трети лица. Общото събрание на акционерите избира, назначава и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнагражденията им. Членовете на СД се избират за срок от пет години, с изключение на членовете на първия СД, които се избират за срок от три години. Членовете на СД могат да бъдат преизбрани без ограничения. Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в дружеството;

2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на СД на дружеството;

4.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Правомощията на Съвета на директорите и Общото събрание на „Родна земя холдинг“ АД като дружество майка са разписани подробно в Устава на Дружеството. Редът за вземане на решения по издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството са регламентирани в Устава.

5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

Корпоративното управление на дружеството-майка е система с ясно дефинирани функции, права и отговорности на всички нива на управление и същото се осъществява на основана на нормативно установена структура, а именно:

- Общо събрание на акционерите
- Съвет на директорите (СД) на Дружеството

Общото събрание на акционерите се състои от всички акционери с право на глас. Членовете на другите управителни и представителни органи участват в общото събрание без право на глас, ако не са акционери. Общото събрание изменя и допълва устава на дружеството, увеличава и намалява капитала, преобразува и прекратява дружеството, избира, назначава и освобождава членовете на съвета на директорите и определя възнагражденията им, назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители, одобрява годишния счетоводен отчет, освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите и взема други решения на база на нормативната уредна и Устава. Редът и начинът за свикване на Общото събрание на акционерите е уреден в Устава на дружеството.

Съгласно Устава на „Родна земя холдинг“ АД Съветът на директорите управлява и представлява ефективно дружеството пред трети лица. Членовете на СД е от 3 до 9 лица и се избират за срок от пет години, с изключение на членовете на първия СД, които се избират за срок от три години. Членовете на СД могат да бъдат преизбрани без ограничения. Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Условието, на които следва да отговаря независимият член на съвета на директорите са описани в Устава (чл.20). Функциите на Съвета на директорите са: - свикване на общо събрание на редовни и извънредни заседания, определя административната структура на дружеството, ръководи оперативната стопанска дейност на дружеството съгласно Устава и нормативните разпоредби в страната, сключва трудови и граждански договори с управленския персонал и др. подробно описани в Устава. Изискванията, на които следва да отговарят членовете на СД са разписани в Устава (чл.20).

В качеството си на публично дружество, съобразно Закона за независимия финансов одит и Националния кодекс за корпоративно управление в Родна Земя Холдинг АД функционира Одитен комитет, който е отговорен за наблюдаване на финансовото отчетане и

независимия финансов одит, както и на ефективността на функцията по вътрешен одит и системите за контроли управление на рисковете в Групата.

На Общо събрание на акционерите на дружеството проведено на 19.07.2017 г. по предложение на Управителния съвет, акционерите избраха за членове на Одитния комитет следните лица: Силвия Емилова Даскалова и Десислава Атанасова Димитрова.

Съгласно Протокол от заседание на Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД от 19.08.2020г. е предложен нов независим член на Одитния комитет – Гергана Крумова Александрова. На общо събрание на акционерите на дружеството проведено на 30.09.2020г. е избран новият член на Одитния комитет.

Комитетът препоръчва за избиране регистрирания одитор, който да извърши независим финансов одит на компанията-майка и наблюдава неговата независимост в съответствие с изискванията на закона и „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители.

Мандатът и броят на членовете на Одитния комитет се определя от Общото събрание на акционерите.

Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите веднъж годишно.

Основните функции на Одитния комитет са:

- да наблюдава процесите по финансовото отчитане;
- да наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол;
- да наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете;
- да наблюдава независимия финансов одит на Дружеството;
- да съблюдава за независимостта на регистрирания одитор на Групата съгласно изискванията на ЗНФО, както и наблюдение върху предоставянето на допълнителни услуги от страна на регистрирания одитор/.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на „Родна земя Холдинг“ АД във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период;

Групата на „Родна Земя Холдинг“ АД не прилага политика на многообразие по отношение на административните и управителните органи във връзка с аспекти като възраст, пол или образование и професионален опит. Съгласно нормативните уредби в страната няма изискване дружествата да изготвят и прилагат политика на многообразие. „Родна Земя Холдинг“ АД се стреми да спазва утвърдените принципи на анти-дискриминация, равнопоставеност и толерантност при управленските процеси.

IV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ, ОПРЕДЕЛЕНА С НАРЕДБА - съгласно Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от Наредба №2 / 09.11.2021 г.

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно предоставените услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетния финансов период

Групата приключи 2021 г. с приходи от основна дейност 148 479 хил. лв. (2020 г.: 138 851

хил. лв.). Отчетено е увеличение в размер на 6.9 % спрямо съпоставимите за 2020 г. или 9 628 хил. лв. повече.

Приходите от предоставени услуги на Групата възлизат на 6 489 хил. лв. или само 4.09% от общия размер на приходите (2020 г.: 5 503 хил. лв. или 3.66% от общо приходи). Това представлява минимално увеличение с 986 хил. лв. спрямо предходния отчетен период. Приходите от предоставяне на услуги на Групата не са регулярни и не могат да бъдат отнесени към конкретен оперативен сегмент.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен потребител.

Във връзка с основната си дейност Групата реализира следните основни видове приходи:

- печалби от операции с финансови инструменти
- печалби от промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти
- приходи от наеми и услуги
- приходи от продажба на стоки
- приходи от лихви

Приходите на Групата нямат зависимост към конкретен контрагент.

	2021	2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от търговска и друга основна дейност	141 990	133 348
Приходи от предоставяне на услуги	6 489	5 503
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	1 968	215
Приходи от продажба на нетекущи активи	4 875	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 486	2 161
Други приходи от основна дейност	817	6 283
Приходи от лихви	1 943	2 715

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Групата

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.

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.

На 25 март 2021 г. Групата придобива 100% от капитала на „Ритейл Парк Мисонис“ 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 Мисонис“ ЕООД увеличава капитала на „Ритейл Парк Мисонис“ ЕООД от 10 000 лв. на 3 410 000 лв. чрез парична вноска.

През 2021 г. Групата сключи договор за кредит овърдрафт за сума в размер на 55 600 хил. лв. със следните характеристики:

- 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.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Информация относно сделките, сключени между Групата и свързани лица през отчетния период е посочена в приложение 31 към консолидирания годишен финансов отчет „Сделки със свързани лица“.

Групата не е сключвала сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за „Родна Земя Холдинг“ АД характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

В Групата не са настъпили събития с необичаен характер.

6. Сделки водени извънбалансово

През отчетния период не са водени сделки извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране

- Краткосрочни финансови активи

Краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват различни

инвестиции в средства на паричния пазар, които са държани за търгуване в краткосрочен период, както и предоставените краткосрочни заеми и лихвите по тях.

Краткосрочни финансови активи	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Финансови активи по амортизирана стойност	66 841	43 261
Вземания от свързани лица	3 515	8 931
Пари и парични еквиваленти	1 001	13 061
	71 357	65 253
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:		
Некотиранни капиталови инструменти	18 525	15 741
Борсови капиталови инструменти	11 489	32
	30 014	15 773
	101 371	81 026

- **Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти на Групата представляват земи и сгради и се отчитат по справедлива стойност. Към 31.12.2021 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти е 137 591 хил. лв.

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

	Земи	Сгради	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	76 584	39 263	115 847
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	3 409	-	3 409
Новопридобити активи чрез покупка	24 380	3 188	27 568
Отписани активи	(9 432)	(2 287)	(11 719)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	(1 906)	4 392	2 486
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	93 035	44 556	137 591

Информация относно инвестиции в нематериални активи и недвижими имоти е посочена в пояснителни бележки 7 „Нематериални активи“ и 8 „Имоти, машини и оборудване“ от консолидирания финансов отчет.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

Информация за сключените от „Родна Земя Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества договори за заеми са посочени в пояснение 19 „Заеми“ от консолидирания годишен финансов отчет.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Предоставени заеми на собственици:

Съгласно договор за заем, сключен на 2 юли 2019 г., „Родна Земя Холдинг“ предоставя на основния акционер „Невена“ ЕООД заем в размер до 200 хил. лв. Усвоената главница е 177 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 4%. Връщането на усвоената главница и натрупаните лихви ще се осъществява на части или еднократно на датата на падежа. Срока на договора е 02 юли 2021 г. Няма договорено обезпечение по заема. Начислената лихва през периода е в размер на 7 хил. лв. Към 31 декември 2020 г. главницата по заема е в размер на 2 хил. лв.

Съгласно договор за заем, сключен на 29 август 2019 г., „Родна Земя Холдинг“ АД предоставя на основния акционер Невена ЕООД заем в размер на 12 433 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 4.5% и усвоената главница и натрупаните лихви следва да бъдат изплатени еднократно на датата на падежа. Срока на договора е 1 година. Няма договорено обезпечение по заема. Начислената лихва през периода е в размер на 57 хил. лв. Към 31 декември 2020 г. заемът е изцяло погасен.

Съгласно договор за заем, сключен на 24 февруари 2020 г., „Невена“ ЕООД предоставя заем в размер до 1 000 хил. лв. при лихвен процент в размер на 3% от предоставената сума. През 2020 г. „Родна Земя Холдинг“ АД е изтеглило сума в размер на 890 хил. лв., от които е върната сума в размер на 120 хил. лв. През 2021 г. остатъкът от заема е изцяло погасен. Начислената лихва през периода е в размер на 3 хил. лв.

Вземанията на Групата от „Невена“, ЕООД в размер на 3 153 хил. лв. представляват вземания по договор за репо на ценни книжа.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през предходния отчетен период

Последната емисия е извършена през 2019 г. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър август 2019. Средствата са използвани за:

инвестиции в земеделска земя, чрез дъщерни дружества или чрез закупуване директно от холдинговото дружество;

- изграждане на нови зърнобази и ремонт на такива, собственост на дружествата от групата;

- изграждане на хранителна верига за бързо хранене на територията на търговската верига Хоум Макс;

- придобиване на 99.98% от акционерния капитал на дружество Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ със седалище в гр. София ул. Ф. Ж. Кюри №20;

- придобиване 100% от собствения капитал на дружество ХИТ Хипермаркет ЕООД със седалище в гр. София бул. Владимир Вазов №83;

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Групата не е публикувала прогнози за финансов резултат за 2021 г. Същевременно, публично оповестените намерения на Групата са изпълнени и планираните цели са постигнати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Групата успешно управлява финансовите си ресурси и нормално и своевременно обслужва задълженията си.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Групата ще реализира инвестиционните си намерения чрез собствени и заемни средства.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През 2021 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете

В дружеството майка и дъщерните компании функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

Характеристика на системите за вътрешния контрол и управление на риска може да се обобщи както следва: системите са разработени съгласно добри европейски практики и дават възможност да се провери дали са спазвани приетите от органите на управление правни предписания и мерки, дали е осигурена защитата на средствата срещу рискове, неточности и други недостатъци, дали цялата дейност на управление отговаря на принципа на икономичност, ефективност и целесъобразност и не на последно място дали ръководителите на органите на управление навреме и надеждно са информирани. Системата за вътрешен контрол и системата за управление на риска непрекъснато се усъвършенстват спрямо изискванията на законодателството и добрите практики.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2021 г. не са настъпили промени в управителните органи на „Родна Земя Холдинг“ АД.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.

Информация за размера на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Родна Земя Холдинг“ АД, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества:

	2021 ‘000 лв.
Бисер Лозков Лозев - заплати	55
Бисер Лозков Лозев - социални осигуровки	5
Светослав Янев – заплати	78
Светослав Янев - социални осигуровки	5
Теодора Валериева Тодорова – заплати	9
Теодора Валериева Тодорова - социални осигуровки	3
Общо начислени и платени възнаграждения	155

Информация за размера на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и управителите на дъщерните дружества на Родна Земя Холдинг АД:

	2021 ‘000 лв.
Захари Занев – заплати	139
Захари Занев – социални осигуровки	7
Цвета Христова – заплати	115
Цвета Христова – социални осигуровки	7
Тончо Георгиев – заплати	12
Тончо Георгиев - социални осигуровки	2
Методи Митев – заплати	-
Общо начислени и платени възнаграждения	282

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на Родна земя холдинг АД, както и опции върху негови ценни книжа.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Дружеството-майка не са известни договорености, в следствие, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в относителния дял на акциите, притежавани от настоящите акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Към 31.12.2021 г. дружествата в Групата нямат висящи съдебни административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10% от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на дружеството-майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на дружеството-майка. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на дружеството-майка, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на дружеството-майка, провеждане и участие на акционерите в общите събрания, запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси, своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска Фондова Борса – София, като отговаря за навременното изпращане на отчетите. . Телефон за връзка с директор за връзки с инвеститорите 0887 067 708 – Невена Гергова. Адрес за кореспонденция: гр. София, бул. Владимир Вазов № 83.

V. КОНСОЛИДИРАНА НЕФИНАНСОВА ДЕКЛАРАЦИЯ (съгласно чл.48 от Закон за счетоводството)

Настоящата консолидирана нефинансова декларация е изготвена в съответствие с изискванията на чл.48 от Закона за счетоводството и е неразделна част от годишния консолидиран доклад за дейността за 2021 г. на Групата на Родна Земя Холдинг АД

Ръководството на Родна Земя Холдинг АД декларира своята ПОЛИТИКА ЗА СОЦИАЛНА ОТГОВОРНОСТ, която е документирана, прилагана, поддържана и съобщена на всички нива в структурата на Групата.

Политиката за социална отговорност на Родна Земя Холдинг АД е насочена към извършване на дейностите в условията на стратегическо управление, което допринася за устойчиво икономическо развитие, коректни и етични трудови отношения с работниците и служителите, техните семейства и обществото като цяло с цел подобряване на качеството на живот.

Ръководството се ангажира да създава необходимите условия за спазване изискванията на Система за социална отговорност и за активното съдействие на ръководния и изпълнителски персонал в нейното развитие.

Ръководните принципи на Родна Земя Холдинг АД по отношение на социалната отговорност включват:

- спазване на приложимите национални закони и други изисквания и зачитане на международните актове и тяхното тълкуване в областта на социалната отговорност;
- недопускане на детски труд в противоречие с трудовото законодателство;
- недопускане на участие или съдействие за използването на принудителен или задължителен труд;
- недопускане на трафик на хора;
- осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд на своите служители;

- уважение и зачитане на правата на човека и неговите основни свободи определени в Всеобщата декларация за правата на човека;
- защита на общоприетите човешки ценности;
- развитие и мотивиране на персонала;
- осигуряване на сигурност в разплащанията;
- поддържане на адекватно заплащане на труда с навременно плащане на работните заплати, данъците и видовете осигуровки на служителите и работниците;
- осигуряване ефективност на документирането, изпълняването, поддържането и разпространението на политиката в достъпна разбираема форма до всички служители, включително ръководен, технически и изпълнителски персонал, както и до подизпълнители и доставчици;

1. Бизнес модел

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично акционерно дружество регистрирано в 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.

Групата на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД включва следните дружества:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	
Хедус АД Баумакс България ООД	неспециализирано търговско посредничество с разнообразни стоки търговия на дребно за строителството и дома. Дружеството развива дейността си в 8 хипермаркета, позиционирани в 7-те най-големи града в България. Дружеството е най-голямата търговска верига от типа „Направи си сам“ в България с търговска площ от над 105 000 кв. м.	
Би Енд О Хедус ЕООД Агробизнес Истейтс АД	сделки, свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди	
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем	
ХИТ Хипермаркет ЕООД	покупка и продажба на стоки и всички видове вещи в първоначален или преработен вид, търговия с вина и алкохолни напитки след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, търговия с тютюневи продукти след получаване на съответния лиценз в съответното българско законодателство, отдаване под наем и аренда на търговски площи	
Партньрс ЕООД	Истейтс Парк Мисионис ЕООД	Покупко-продажба на недвижими имоти, както и всички други търговски дейности
Ритейл ЕООД		управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди, Покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид;

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.

Акциите на Дружеството се търгуват на официалния пазар на Българската фондова борса, сделките се извършват чрез лицензирани инвестиционни посредници. Книгата на акционерите се води от Централен депозитар.

Някои от по-конкретните цели, поставени от ръководството на Родна земя Холдинг АД, са:

- поддържане на високи темпове на растеж на активите и собствения капитал на групата, което е свързано с осигуряване на стабилна дългосрочна възвръщаемост на акционерите;
- утвърждаване на Родна земя Холдинг АД като холдинг със сериозно присъствие в икономиката на България;
- стремеж към лидерска позиция сред публичните дружества в България и подобряване на международната известност на групата.

2. Описание на политиките

За Родна Земя Холдинг АД е от приоритетно значение да съблюдава високи стандарти във всички свои делови взаимоотношения. В процедурите на дружеството са заложили механизми, които гарантират на висшия управленски състав и на всички заинтересовани страни адекватното и ефективно функциониране на системите за вътрешен контрол, управление на риска, отчетност и прозрачност.

Дружеството прилага ясна и категорична политика, както и прозрачни процедури за оценка, избор и взаимодействие със своите партньори, доставчици, клиенти и всички заинтересовани страни. Освен осигуряването на надеждни и висококачествени продукти и услуги, служителите на Родна Земя Холдинг АД имат за цел да обслужват прецизно потребностите, правата и интересите на нашите клиенти, да търсят взаимна изгода, да спазват закона и вътрешните правила и да работят при пълна поверителност, съгласно изискванията на действащото законодателство в страната. Родна Земя Холдинг АД влага сериозни ресурси и усилия, за да проучи, формулира и подбере подходящите решения, с които да предотврати възникването на всеки срещнат в практиката проблем.

Политика за борба против корупцията

Родна Земя Холдинг АД не толерира каквато и да е форма на подкуп или корупция. В частност, дружеството приема да се въздържа от всякакви действия и поведение, които биха могли да бъдат възприети като активен или пасивен подкуп.

Служителите са задължени да спазват Закона за мерките срещу прането на пари, Правилника за приложение на Закона за мерките срещу прането на пари, Закона за мерките

срещу финансирането на терористична дейност и вътрешните правила за контрол и предотвратяване на пране на пари и финансиране на терористична дейност.

Прилагат се изпитани процедури, които гарантират активите на дружеството и предотвратяват търговията с вътрешна информация и евентуални злоупотреби от страна на служителите. Освен с грижа за клиента, бизнес партньорите, властите и обществото, всички служители на Родна Земя Холдинг АД се ангажират и с това да осигурят справедливо отношение към всички свои колеги, както и да се придържат стриктно към изискванията на Закона за защита от дискриминация.

За Родна Земя Холдинг АД доброто корпоративно управление предполага на първо място уважение към акционерите, които са гласували доверие на ръководството, както и осъзнаване на непосредствените и дългосрочните ползи от управленската прозрачност.

Политика по отношение на служителите

Водени от предизвикателствата на съвременната пазарна среда и в отговор на повишаващите се изисквания, ръководството вярва, че успешен бизнес и стабилно развитие са възможни само чрез фокусиране върху качеството в целия аспект от дейности на Родна Земя Холдинг АД.

Затова от самото си създаване дружеството инвестира в непрекъснатото усъвършенстване на човешките си ресурси, като прилага прецизни методи за подбор, обучение, оценка и възнаграждаване на персонала. Тези практики стъпват върху убеждението на ръководството, че хората са най-ценният ѝ актив и основната предпоставка за бъдещ растеж.

Развитие на потенциала на служителите

Политиката за развитие на персонала в Родна Земя Холдинг АД дава възможност на служители от всички йерархични нива, които са доказали професионалните си качества, да бъдат повишавани не само в рамките на същото управление/ клон, но и да бъдат преназначавани на други позиции в организацията, стига да притежават изискваните за новата длъжност опит и професионални качества.

Оценка на представянето и развитието

Цялостното представяне на Групата безспорно зависи от индивидуалното представяне и постижения на работещите в нея служители. Следователно за Групата е изключително важно обективното оценяване на приноса на всеки един служител, което се извършва по време на годишната оценка на представянето и развитието. Годишната оценка има за цел да определи възнаграждение на служителите, което съответства на представянето им и да спомогне за непрестанното усъвършенстване на уменията им.

3. Основни рискове свързани с екологичните и социалните въпроси

Успехът на всеки бизнес е неразривно свързан с благоденствието на общността, в чиито рамки той развива своята дейност. Ето защо ежедневните действия на Родна Земя Холдинг АД са подчинени на най-висшите етични принципи и на непоколебимото желание на компанията да даде своя значим принос към развитието на българското общество. Родна Земя Холдинг АД също така приветства и нови възможности за инициативи, които облагодетелстват местните общности и повишават гражданското самосъзнание сред служителите ѝ.

Политикана на Групата по опазване на околната среда се състои в:

1. Изпълнение на дейностите по начин, гарантираш опазването на околната среда
2. Анализ и оценка на въздействието върху природата в следствие от дейността на всички дружества в Групата
3. Вземане на предпазни мерки срещу потенциално замърсяване на околната среда
4. Спазване на всички закони и правила, както и вътрешните разпоредби, приети от дружеството, насочени към екологичното равновесие.

Основните екологични рискове, които имат отношение към дейностите в Групата са свързани с неспазване на екологичните норми и установени правила.

Основният социален риск пред, който е изправена Групата е рискът от увеличението на средната възраст на персонала. Други рискове свързани със служителите са: риск от текучество и риск от ниска квалификация на новопостъпилия персонал.

Родна Земя Холдинг АД спазва всички свои приети политики по отношение на екологичните и социалните въпроси.

29 април 2022 г.
гр. София

Изпълнителен директор:
/Бисер Лозев/

ДЕКЛАРАЦИЯ

Днес 29.04.2022 г., в гр. София

Долуподписаните:

Бисер Лозев, в качеството си на Изпълнителен директор на “Родна земя Холдинг” АД,

Невена Гергова, в качеството си на главен счетоводител на “Родна земя холдинг” АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че

Представените форми за финансово отчитане, изготвени съгласно изискванията на “Комисията за финансов надзор” са идентични като форма и съдържание и съответстват на информацията на хартиен носител, надлежно подписана от декларатора и налична за съхранение в дружеството.

Известна ни е отговорността по чл. 313 от НК.

Гр.София
29.04.2022г.

.....
Бисер Лозев
/Изпълнителен директор/

.....
Невена Гергова
/Главен счетоводител/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100 о, ал.1, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаната Невена Гергова, в качеството си на главен счетоводител на “Родна земя холдинг” АД, на основание чл. 100 о, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/ и чл.33, ал.1, т.4 от Наредба №2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа,

Д Е К Л А Р И Р А М

че доколкото ми е известно:

1. Годишният консолидиран финансов отчет, който е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на емитента;
2. Годишният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и дейността на емитента и дружествата през 2021 г., както и описание на основните рискове и несигурности, пред които са изправени.

Гр.София

.....
Невена Гергова
/Главен счетоводител/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100 о, ал.1, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаният Бисер Лозков Лозев, в качеството си на Изпълнителен директор на “Родна земя холдинг” АД, на основание чл. 100 о, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/ и чл.33, ал.1, т.4 от Наредба №2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа,

Д Е К Л А Р И Р А М

че доколкото ми е известно:

1. Годишният консолидиран финансов отчет, който е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на емитента;
2. Годишният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и дейността на емитента и дружествата през 2021 г., както и описание на основните рискове и несигурности, пред които са изправени.

Гр.София

.....
Бисер Лозев
/Изпълнителен директор/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100 о, ал.1, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаният Светослав Аспарухов Янев , в качеството си на Председател на Съвета на директорите на “Родна земя холдинг” АД, на основание чл. 100 о, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/ и чл.33, ал.1, т.4 от Наредба №2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа,

Д Е К Л А Р И Р А М

че доколкото ми е известно:

1. Годишният консолидиран финансов отчет, който е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на емитента;
2. Годишният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и дейността на емитента и дружествата през 2021 г., както и описание на основните рискове и несигурности, пред които са изправени.

Гр.София

.....
Светослав Янев
/Председател на СД /