



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

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД

31 декември 2018 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 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Нетекучи активи			
Инвестиционни имоти	8	70 817	83 704
Имоти, машини и съоръжения	7	4 342	26 093
Нематериални активи	6	6 933	7 412
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	10	800	400
Отсрочени данъчни активи	9	514	-
Нетекучи активи		83 406	117 609
Текущи активи			
Материални запаси	11	27 624	22 812
Краткосрочни финансови активи	13	14 794	31 525
Търговски и други вземания	14	65 347	29 681
Вземания от свързани лица	33.3	11 981	367
Пари и парични еквиваленти	15	7 721	749
Предплащания и други активи		76	-
Активи, класифицирани като държани за продажба	16	-	916
Текущи активи		127 543	86 050
Общо активи		210 949	203 659

Съставил: 
/Невена Илиева /

Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/

Дата: 21 април 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 април 2019 г.:

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова

Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество



Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Пояснение	31 декември 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Собствен капитал и пасиви		
Собствен капитал		
Акционерен капитал	17	36 011
Други резерви	18	16 075
Неразпределена печалба /(натрупана загуба)		15 413
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		(7 046)
Неконтролиращо участие		67 499
Общо собствен капитал	1 460	29 072
Пасиви		
Нетекущи пасиви		
Заеми	20	41 395
Задължения по финансов лизинг	12.1	189
Пенсионни задължения към персонала	19.2	156
Отсрочени данъчни пасиви	9	5 945
Нетекущи пасиви		47 685
Текущи пасиви		
Заеми	20	56 560
Търговски и други задължения	21	36 405
Задължения по финансов лизинг	12.1	202
Пенсионни и други задължения към персонала	19.2	1 011
Задължения за данъци върху дохода		127
Текущи пасиви		94 305
Общо пасиви	141 990	173 405
Общо собствен капитал и пасиви	210 949	203 659

Съставил: 
 /Невена Илиева /

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/

Дата: 21 април 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 април 2019 г.:

Марий Апостолов
 Управител
 Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита



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

	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от основна дейност	22	122 433	95 144
Други приходи	23	1 377	90
Загуба от продажба на нетекущи активи	24	(8)	(132)
Разходи за материали	25	(1 151)	(1 975)
Разходи за външни услуги	26	(18 382)	(16 384)
Разходи за персонала	19.1	(11 783)	(11 084)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	6, 7	(3 618)	(2 955)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи		(57 488)	(53 659)
Други разходи	27	(2 039)	(898)
Приходи от лихви	28	1 265	717
Разходи за лихви	29	(6 224)	(5 723)
Други финансови разходи	30	(424)	(343)
Печалба преди данъци		23 958	2 798
Разходи за данък върху дохода	31	(668)	(292)
Печалба за годината		23 290	2 506
Друг всеобхватен доход			
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:			
Преоценки на задълженията по планове с дефинирани доходи	19.2	(31)	19
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(31)	19
Общ всеобхватен доход за годината		23 259	2 525
Печалба/(загуба) за годината, отнасяща се до:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		22 044	2 678
Неконтролиращото участие		1 246	(172)
Общ всеобхватен доход за годината, принадлежащ на:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		22,015	2 690
Неконтролиращото участие		1,244	(165)
Доход на акция	32	0.61	0.07

Съставил: 
 /Невена Илиева /

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев /

Дата: 21 април 2019 г.
 Заверил съгласно одиторски доклад от 30 април 2019 г.:
 Марий Апостолов
 Управител

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество





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

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

Съставил:


/Невена Илиева /

Изпълнителен директор:


/Бисер Лозев/

Дата: 21 април 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 април 2019 г.:

Марий Апостолов

Управител

Грант Торнтон ООД

Одиторско дружество

Силвия Динова

Регистриран одитор отговорен за одита



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

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2017 г.	36 011	95	(14 178)	21 928	(1 051)	20 877
Придобиване на неконтролиращо участие без промяна на контрола	-	-	4 454	4 454	2 398	6 852
Сделки със собствениците	-	-	4 454	4 454	2 398	6 852
Печалба за годината	-	-	2 678	2 678	(172)	2 506
Друг всеобхватен доход	-	12	-	12	7	19
Общо всеобхватен доход за годината	-	12	2 678	2 690	(165)	2 525
Салдо към 31 декември 2017 г.	36 011	107	(7 046)	29 072	1 182	30 254

Съставил:


 /Невена Илиева /

Изпълнителен директор:


 /Бисер Лозев/

Дата: 21 април 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 април 2019 г.:

Марий Апостолов
 Управител
 Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество


 Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита



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

	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		112 541	98 704
Плащания към доставчици		(97 774)	(83 938)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(10 589)	(10 203)
Върнати аванси		(1 180)	-
Платени данъци		(4 986)	(3 648)
Други плащания, нетно		(419)	(1 123)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(2 407)	(208)
Инвестиционна дейност			
Покупка на имоти, машини и оборудване		(765)	(431)
Продажба на имоти, машини и оборудване		-	61
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		-	1 800
Постъпления от сделки с финансови активи		15 633	11 324
Плащания по сделки с финансови активи		(7 630)	(4 189)
Предоставени заеми		(3 910)	(3 235)
Постъпления от предоставени заеми		2 682	969
Получени лихви		1 630	123
Придобиване на дъщерни предприятия, нетно от парични средства		-	(450)
Продажба на дъщерни предприятия, нетно от парични средства		(25)	1 706
Платен аванс за придобиване на съвместно предприятие		(400)	(400)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		7 215	7 278
Финансова дейност			
Получени заеми		8 296	5 401
Плащания по получени заеми		(2 574)	(6 830)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми		(5 956)	(5 437)
Плащания по финансов лизинг		(191)	(207)
Постъпления по репо сделки		4 595	-
Плащания по репо сделки		(1 980)	(2 503)
Нетен паричен поток от финансова дейност		2 190	(9 576)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		6 998	(2 506)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		749	3 255
Обезценка парични средства		(26)	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината		7 721	749

Съставил: 
/Невена Илиева /

Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/

Дата: 21 април 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 април 2019 г.:

Марий Апостолов
Управител

Славия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество



Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

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

Дружество-майка:

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

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

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

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102176770.

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

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

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

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

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

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

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;

Теодора Валериева Тодорова – Председател на СД;

Светослав Аспарухов Янев - Член на СД.

Към 31 декември 2018 средносписъчният брой на персонала на Групата е 804 души.

Родна Земя Холдинг АД няма краен собственик, който да притежава повече от 35% от акционерния капитал.

Дъщерни дружества:

Към 31.12.2018 г. предметът на дейност на отделните дъщерни дружества в Групата е:

Хедус АД

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

Баумакс България ООД

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

Инпрокс Бургас ЕООД

Предметът на дейност на Дружеството е сделки с недвижими имоти от всякакъв вид; купуване на стоки с цел продажба и препродажба; отдаване под наем на недвижими имоти, жилища, производствени помещения и предоставяне на всички свързани с тази дейност услуги

Би Енд О Хедус ЕООД

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

Агробизнес Истейтс ЕАД

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

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

3. Промени в счетоводната политика

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

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

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

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

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

Прилагането на МСФО 9 е засегнало класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството, както следва:

Текущи финансови активи	<u>Оценъчна категория</u>		<u>Ефекти от прилагане на МСФО 9</u>		
	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Салдо 31 декември 2017 г. МСС 39	Очаквани кредитни загуби	Салдо 1 януари 2018 г. МСФО 9
Търговски и други вземания и вземания от свързани лица	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	65 347	(585)	64 762
Капиталови инструменти	По справедлива стойност през печалбата или загубата	По справедлива стойност през печалбата или загубата	14 422	-	14 422
Капиталови инструменти	На разположение за продажба	По справедлива стойност през печалбата или загубата	2 209	-	2 209
			81 978	(585)	81 393

Ръководството държи финансови активи, за да събира свързаните с тях договорни парични потоци. В резултат на МСФО 9 е променен модела на Групата за отчитане на загуби от обезценка. От модел на „понесени кредитни загуби“ Групата премина към модел на „очаквани кредитни загуби“, което имаше ефект върху вземанията по договори за цесия и търговските вземания на Дружеството.

Ефектът от МСФО 9 върху неразпределената печалба на Групата е, както следва:

	Неразпределена печалба
	хил. лв.
Към 31 декември 2017 г.	(7 046)
Суми на очаквани кредитни загуби за обезценка съгласно МСФО 9 признати в неразпределената печалба	(585)
Данъчен приход, свързан с ефекта от МСФО 9	59
Към 1 януари 2018 г. след ефект от МСФО 9	(7 572)

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

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

Прилагането на МСФО 15 засяга главно следните области:

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

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

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

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

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

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Групата, е представена по-долу.

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

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

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

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

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

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

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

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

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане – в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

4. 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“ (ревизиран 2007 г.). 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 2018 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 МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

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

4.4. Бизнес комбинации

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

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно

предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

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

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

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

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

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

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

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

4.6. Инвестиции в съвместни и асоциирани предприятия

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Сделки в чуждестранна валута

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

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

4.8. Отчитане по сегменти

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Приходи

Приходите включват приходи от продажба на стоки и предоставяне на услуги.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, търговските отстъпки и количествени рабати, направени от Групата.

Групата често сключва сделки, които включват продажбата на няколко вида продукти и услуги (многокомпонентни сделки). Групата прилага критериите за признаване на приход, представени по-долу, за всеки отделен компонент от такъв вид сделка за продажба, за да отрази нейната същност. Полученото възнаграждение от такъв вид сделка за продажба, се разпределя между отделните компоненти на базата на съотношението на справедливите им стойности.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена.
- Вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Групата, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.9.1. Продажба на стоки

Приход се признава, когато Групата е прехвърлила 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.

Приходите от продажба на стоки, които не са обвързани с договор за бъдеща сервизна поддръжка, се признават към момента на доставката. Когато стоките изискват приспособяване към нуждите на клиента, модификация или внедряване, приход се признава по метода на процент на завършеност.

4.9.2. Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Групата, включват наеми, реклама и поддръжка и ремонт.

Приходи от дейности по поддръжка и ремонт

Приходите от услуги се признават, когато услугите са предоставени в съответствие със степента на завършеност на договора към отчетната дата.

Приходи от реклама

Приходите от реклама при откриване на търговски обект се признават в периода на извършване на рекламата (при излагане на стоките на съответния доставчик).

Приходи от наеми

Приходите от наеми в резултат на преотдаване на оперативен лизинг на площи от търговските обекти, наети от Групата, и от предоставяне на инвестиционните имоти на Групата по договори за оперативен лизинг се признават на база на линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

4.9.3. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди, различни от приходите от инвестиции в асоциирани предприятия, се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.10. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им в съответствие с принципите на начисляване и съпоставимост. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

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. Отчитане на лизинговите договори

Групата е лизингополучател по договори за оперативен и финансов лизинг.

В съответствие с изискванията на МСС 17 „Лизинг” правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив.

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в консолидирания отчет за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В консолидирания отчет за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

Групата е лизингодател по договори за оперативен лизинг.

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”. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

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

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или са прехвърлени съществените рискове и ползи от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Групата ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията, с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.18.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Групата. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на консолидирания финансов отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от основна дейност” с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи”.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Групата спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на консолидирания финансов отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се

представя в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чиито изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

Инвестиции, държани до падеж

Инвестиции, държани до падеж, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа, различни от кредити и вземания. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Групата е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При наличието на обективни доказателства за обезценка на инвестицията на базата на кредитен рейтинг, финансовите активи се оценяват по настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията, включително загубата от обезценка, се признават в печалбата или загубата.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които или са определени като финансови активи на разположение за продажба, или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи на разположение за продажба на Групата включват акции и дялове. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в консолидирания отчет за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се прекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като прекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови приходи“. Възстановяването на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на загубите от обезценка на дългови финансови инструменти, чието възстановяване се признава в печалбата или загубата, само ако то е обективно свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

4.18.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват банкови и други заеми и овърдрафти, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Заемите са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на предприятието майка, се признават след одобрението им от общото събрание на акционерите.

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

Дружеството 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. Дружеството 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. Дружеството 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. 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. Оперативен лизинг

Групата е сключила договори за лизинг на търговски обекти, както е описано в пояснение 12.

На база на детайлен анализ на същността на лизинговите договори, ръководството е установило, че:

- те не прехвърлят собствеността на имотите към края на лизинговите договори и не съдържат опция за закупуване;
- първоначалният срок на лизинговите договори е 10 години и не покрива по-голямата част от икономическия живот на имотите. Към началото на лизинговите договори, не е в голяма степен сигурно, че Дружеството ще упражни опциите за удължаване на срока на договорите с още 5, 7, 10, 15 или 20 години;
- наетите имоти нямат дотолкова специфичен характер, че само Групата да може да ги ползва без съществени модификации;
- при класификацията на лизинговите договори като оперативни лизинги са взети предвид и международните практики и методи за отчитане в индустрията, към която Групата принадлежи.

Поради това, ръководството е преценило, че тъй като всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези активи не се прехвърля на Групата, договорите се третираат като оперативни лизинги.

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. 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 2017 г., с изключение на промените в новоприетите МСФО 9 и МСФО 15.

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

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. 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 38).

4.27.2. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на 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 4.16). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на 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 2018 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 6 и 7. 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 2018 г. най-добрата преценка за необходимата обезценка на обездвижени и залежали стоки е в размер на 225 хил. лв. (2017 г.: 382 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в пояснение 11.

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 вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

Към 31 декември 2018 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията от трети лица възлиза на 328 хил. лв. (2017 г.: 473 хил. лв.). Допълнителна информация е предоставена в пояснение 14.

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, текущото 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 2018 г., задължението на Групата за доходи на персонала при пенсиониране е в размер на 159 хил. лв. (2017 г.: 90 хил. лв.). Допълнителна информация е представена в пояснение 19.2.

5. База за консолидация

5.1. Дъщерни предприятия, включени в консолидацията

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31.12.2018	31.12.2017
		участие	участие
		%	%
Хедус АД	България	95.00%	65.00%
Баумакс България ООД	България	95.00%	65.00%
Инпрокс Бургас ЕООД	България	95.00%	65.00%
Би Енд О Хедус ЕООД	България	95.00%	65.00%
Агробизнес Истейтс ЕАД	България	100.00%	100.00%
Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД	България	-	65.00%
КБМ ЕООД	България	-	100.00%

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

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

5.3 Продажба на дъщерно дружество КБМ ЕООД през 2018 г.

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

Възнаграждението следва да бъде платено до края на първото шестмесечие на 2019 г.

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

	31 декември 2018 г.
	'000 лв.
Инвестиционни имоти	5 929
Имоти, машини и съоръжения	28
Общо нетекущи активи	5 957
Финансови активи	14 285
Пари и парични еквиваленти	8
Общо текущи активи	14 293
Отсрочени данъчни пасиви	473
Общо нетекущи пасиви	473
Търговски и други задължения	15 891
Общо текущи пасиви	15 891
Общо балансова стойност на нетните активи	3 886

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>28 декември 2018 г.</u> <u>'000 лв.</u>
Общо възнаграждение	30 600
Балансова стойност на нетните активи на дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол	(9 924)
Печалба от продажбата	20 676

	<u>28 декември 2018 г.</u> <u>'000 лв.</u>
Общо възнаграждение получено в брой	-
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(17)
Нетно получени парични средства	(17)

5.5 Придобиване на дъщерни дружества през 2017 г.

На 15 март 2017 г. Групата придоби контрол над дружество "КБМ" ЕООД със седалище в България чрез покупка на 100 % от собствения му капитал.

От датата на придобиването дружество "КБМ" ЕООД е реализирало приходи в размер на 743 хил. лв. и печалба в размер на 200 хил. лв., които са включени в консолидирания финансов отчет. Ако дружеството "КБМ" ЕООД беше придобито на 1 януари 2017 г., приходите на Групата за периода щяха да бъдат 864 хил. лв., а печалбата за периода щеше да бъде 294 хил. лв.

Общата цена на придобиване възлиза на 450 хил. лв., платена на датата на придобиване.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество "КБМ" ЕООД е извършено през 2017 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към 15 март 2017 г. '000 лв.
Инвестиционни имоти	1 271
Имоти, машини и съоръжения	32
Общо нетекущи активи	1 303
Краткосрочни финансови активи	23 431
Търговски и други вземания	248
Материални запаси	3
Общо текущи активи	23 682
Заеми	243
Търговски и други задължения	22 755
Задължения за данъци върху дохода	177
Общо текущи пасиви	23 175
Нетни разграничими активи	1 810
	15 март 2017 г. '000 лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	450
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	450
Разходи по придобиването	-
Нетно парични средства, платени при придобиването	450

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

	15 март 2017 г. '000 лв.
Общо възнаграждение	450
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(1 810)
Печалба от бизнес комбинация	(1 360)

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

5.6 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:

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

2017 г.	Финансови	Производство	Инвестиционни	Общо
	инструменти	и търговия	имоти	
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от външни клиенти	2 075	86 329	6 830	95 234
Приходи от други сегменти	-	-	1 577	1 577
Приходи на сегмента	2 075	86 329	8 407	96 811
Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи	-	2	(134)	(132)
Разходи за материали	-	(1 960)	(15)	(1 975)
Разходи за външни услуги	(24)	(17 438)	(499)	(17 961)
Разходи за персонала	(311)	(10 640)	(133)	(11 084)
Разходи за амортизация	-	(2 955)	-	(2 955)
Себестойност на продадените стоки	-	(53 659)	-	(53 659)
Други разходи	(1)	(385)	(512)	(898)
Оперативна печалба / (загуба) на сегмента	1 739	(706)	7 114	8 147
Активи на сегмента	64 197	59 469	153 474	277 140
Пасиви на сегмента	79 514	64 705	57 652	201 871

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи		
Общо приходи на сегменти	123 810	96 811
Елиминирани на междусегментни приходи	-	(1 577)
Приходи на Групата	123 810	95 234
Печалба		
Общо оперативна печалба на сегментите	29 341	8 147
Приходи от лихви	1 265	717
Разходи за лихви	(6 224)	(5 723)
Други финансови разходи	(424)	(343)
Печалба на Групата преди данъци	23 958	2 798

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Активи		
Общо активи на сегментите	269 219	277 140
Консолидация	(58 270)	(73 481)
Активи на Групата	<u>210 949</u>	<u>203 659</u>
Пасиви		
Общо пасиви на сегментите	154 185	201 871
Консолидация	(12 195)	(28 466)
Пасиви на Групата	<u>141 990</u>	<u>173 405</u>

6. Нематериални активи

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

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

	Търговска марка ‘000 лв.	Софтуерни продукти ‘000 лв.	Разходи за придобиване ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2017 г.	8 230	477	-	8 707
Новопридобити активи, закупени	-	32	116	148
Трансфер	-	75	(75)	-
Отписани активи	-	(35)	-	(35)
Салдо към 31 декември 2017 г.	<u>8 230</u>	<u>549</u>	<u>41</u>	<u>8 820</u>
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2017 г.	(824)	(123)	-	(947)
Амортизация	(412)	(84)	-	(496)
Отписани активи	-	35	-	35
Салдо към 31 декември 2017 г.	<u>(1 236)</u>	<u>(172)</u>	<u>-</u>	<u>(1 408)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	<u>6 994</u>	<u>377</u>	<u>41</u>	<u>7 412</u>

7. Имоти, машини и съоръжения

	Земи и сгради '000 лв.	Машини и оборудване '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Стопански инвентар '000 лв.	Други '000 лв.	Разходи за придобиване '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2018 г.	19 114	26 500	4 558	16	2 919	1 850	54 957
Новопридобити активи, закупени	-	31	180	-	-	1 018	1 229
Трансфери	-	-	-	-	-	(978)	(978)
Обезценка на активи	-	2	20	-	-	(22)	-
Отписани активи	(18 690)	(283)	(11)	-	(2 660)	(1 779)	(23 423)
Салдо към 31 декември 2018 г.	424	26 250	4 747	16	259	89	31 785
Амортизация и обезценка							
Салдо към 1 януари 2018 г.	(947)	(22 584)	(3 577)	(10)	(1 216)	(530)	(28 864)
Амортизация	(22)	(1 096)	(304)	(2)	(41)	-	(1 465)
Отписани активи	908	221	11	-	1 216	530	2 886
Салдо към 31 декември 2018 г.	(61)	(23 459)	(3 870)	(12)	(41)	-	(27 443)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	363	2 791	877	4	218	89	4 342
	Земи и сгради '000 лв.	Машини и оборудване '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Стопански инвентар '000 лв.	Други '000 лв.	Разходи за придобиване '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност							
Салдо към 1 януари 2017 г.	19 110	26 691	4 554	16	2 892	1 824	55 087
Новопридобити активи, закупени	4	210	35	-	6	81	336
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	-	32	-	-	-	-	32
Трансфери	-	13	-	-	42	(55)	-
Отписани активи	-	(446)	(31)	-	(21)	-	(498)
Салдо към 31 декември 2017 г.	19 114	26 500	4 558	16	2 919	1 850	54 957
Амортизация и обезценка							
Салдо към 1 януари 2017 г.	(414)	(21 609)	(3 309)	(8)	(837)	(530)	(26 707)
Амортизация	(533)	(1 243)	(299)	(2)	(382)	-	(2 459)
Отписани активи	-	268	31	-	3	-	302
Салдо към 31 декември 2017 г.	(947)	(22 584)	(3 577)	(10)	(1 216)	(530)	(28 864)
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	18 167	3 916	981	6	1 703	1 320	26 093

Имоти, машини и съоръжения с балансова стойност в размер на 4 103 хил. лв. са заложени като обезпечение по заеми на Групата към 31 декември 2018 г. (2017 г.: 25 458 хил. лв.).

Към 31 декември 2018 г. и 2017 г. няма съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

8. 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 вижте пояснение 38.

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

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	42 083	41 621	83 704
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация			
Трансфер от активи, класифицирани като държани за продажба	496	420	916
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	7 083	4 043	11 126
Отписани активи – бизнес комбинации	(8 165)	(16 764)	(24 929)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	41 497	29 320	70 817

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	31 421	40 138	71 559
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	622	649	1 271
Новопридобити активи чрез апорт	2 036	4 816	6 852
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	8 500	(3 562)	4 938
Намаление от активи, класифицирани като държани за продажба	(496)	(420)	(916)
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	42 083	41 621	83 704

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

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	41 497	29 320	70 817
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	23 316	34 028	57 344

Част от инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг през 2018 г. Приходите от наеми за 2018 г., възлизащи на 431 хил. лв., са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от основна дейност“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи в размер на 8 хил. лв. са отчетени на ред „Разходи за външни услуги“ и „Други разходи“, от които 16 хил. лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2018 г.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са, както следва:

	Минимални лизингови постъпления			
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Към 31 декември 2018 г.				
Към 31 декември 2017 г.	1 741	3 317	1 733	6 791

9. 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 2018 '000 лв.	Признати в собствения капитал '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	4 418		156	4 574
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	1 280		91	1 371
Търговски и други вземания	(186)	(59)	(4)	(249)
Текущи пасиви				
Задължения към персонала	(2)		(1)	(3)
Слаба капитализация	(152)		152	-
Неизползвани данъчни загуби	(536)		274	(262)
	4 822	(59)	668	5 431
Отсрочени данъчни активи	(876)			(514)
Отсрочени данъчни пасиви	5 698			5 945
Признати като:				
Отсрочени данъчни пасиви	4 822			5 431
Отсрочени данъчни активи	-			-

Отсрочените данъци за сравнителния период 2017 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2017 '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	3 948	470	4 418
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	1 317	(37)	1 280
Търговски и други вземания	(305)	119	(186)
Текущи пасиви			
Задължения към персонала	(1)	(1)	(2)
Слаба капитализация	(152)	-	(152)
Неизползвани данъчни загуби	(251)	(285)	(536)
	4 556	266	4 822
Отсрочени данъчни активи	(709)		(876)
Отсрочени данъчни пасиви	5 265		5 698
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	4 619		4 822
Отсрочени данъчни активи	(63)		-

Групата не е признала отсрочени данъчни активи върху данъчни загуби, както следва:

Година на възникване	Период на приспадане на данъчните загуби	2018 '000 лв.
2014 г.	2015-2019	6 461
2015 г.	2016-2020	554
2016 г.	2017-2021	838
2017 г.	2017-2021	2 339
2018 г.	2018-2021	1 075
Общо непризнати данъчни загуби		11 267
Приложима данъчна ставка		10%
Непризнати отсрочени данъчни активи върху данъчни загуби		1 127

10. 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 31.12.2018 г. са преведени авансови плащания по него в размер на общо 800 хил. лв.

11. Материални запаси

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Стоки по себестойност	27 504	23 108
Корекции, свързани с търговски отстъпки от доставчици	246	-
Натрупана обезценка на стоки	(225)	(382)
Стоки по по-ниската от себестойност и нетна реализируема стойност	27 525	22 726
Материали	99	86
Материални запаси	27 624	22 812

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Салдо към 1 януари	382	642
Обезценка през периода	287	235
Възстановена обезценка на продадени стоки	(157)	(260)
Отписана обезценка	(287)	(235)
Салдо към 31 декември	225	382

През 2018 г. общо 57 488 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата (2017 г.: 53 659 хил. лв.).

Материални запаси на Групата с нетна реализируема стойност в размер на 26 747 хил. лв. към 31 декември 2018 г. са предоставяни като обезпечение на задължения (2017 г.: 30 542 хил. лв.).

12. Лизинг

12.1. Финансов лизинг като лизингополучател

Групата е придобила през 2015 г. и 2016 г. по договори за финансов лизинг леки автомобили. Нетната балансова стойност на активите, придобити по договори за финансов лизинг, възлиза на 391 хил. лв. към 31 декември 2018 г. (2017 г.: 592 хил. лв.). Активите се включени в консолидирания отчет за финансово състояние в група Транспортни средства от „Имоти, машини и съоръжения“.

Задълженията за финансов лизинг са обезпечени от съответните активи, придобити при условията на финансов лизинг.

Бъдещите минимални лизингови плащания в края на всеки от представените отчетни периоди са представени, както следва:

Нетна настояща стойност	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
31 декември 2018 г.	202	189	391
31 декември 2017 г.	164	279	443

Лизинговите договори включват фиксирани лизингови плащания и опция за закупуване след крайния срока и пълното изплащане на лизинга. Лизинговите договори са неотменяеми, но не съдържат други ограничения. Не са признавани разходи от условни наеми и не се очакват разходи от сублизинг, тъй като всички активи, за които са сключени лизингови договори, се използват само от Групата.

12.2. Оперативен лизинг като лизингополучател

Групата е сключила договори за оперативен лизинг на недвижими имоти (магазини „Направи си сам“) за срок от 7 - 10 години с опция за подновяване за още 5 години, която може да бъде упражнена по искане на Групата четири пъти, както и за офис, намиращ се в гр. София. Групата е взема под наем и газозарядна станция за природен газ в гр. Каварна. Върху лизингополучателя няма ограничения, наложени от сключването на лизинговите договори.

Към 31 декември бъдещите минимални лизингови вноски по неотменими договори за оперативен лизинг, са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			Общо '000 лв.
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	
Към 31 декември 2018 г.	12 124	49 457	50 192	111 773
Към 31 декември 2017 г.	11 021	43 037	69 348	123 406

Лизинговите плащания, признати като разход за периода, възлизат на 10 880 хил. лв. Тази сума включва минималните лизингови плащания.

13. Краткосрочни финансови активи

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
Акции	14 794	14 422
Финансови активи на разположение за продажба		
Акции и дялове	-	2 209
Кредити и вземания:		
Вземания по договори за цесии	-	12 854
Предоставени заеми	-	1 596
Вземания по лихви по предоставени заеми	-	444
Общо кредити и вземания	-	14 894
Общо краткосрочни финансови активи	14 794	31 525

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

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

През 2017 г. Групата е отписала предоставени заеми размер на 3 хил. лв.

14. Търговски и други вземания

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Търговски вземания, брутна сума	1 807	2 203
Очаквани кредитни загуби от обезценка на търговски вземания	(328)	(473)
Търговски вземания	1 479	1 730
Вземания от продажба на дъщерни предприятия	35 700	-
Вземания от продажби на инвестиционни имоти	7 043	7 043
Очаквани кредитни загуби от обезценка на вземания от продажба	(271)	-
Вземания по договор за продажба на акции	214	8 432
Вземания от продажба на други финансови активи	-	11 324
Финансови активи	44 165	28 529
Предплатени разходи и аванси	20 644	1 103
Аванси и предплатени разходи	527	-
Вземания по лихви по предоставени заеми	9	-
Данъчни вземания	-	19
Други вземания	2	30
Нефинансови активи	21 182	1 152
Търговски и други вземания	65 347	29 681

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 37.4.

15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	7 436	707
- евро	39	42
- парични средства на път	272	-
- обезценка на парични средства в банки	(26)	-
Пари и парични еквиваленти	7 721	749

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти към 31 декември 2018 г. (2017 г.: -хил. в.). Размерът на заложените парични средства към 31 декември 2018 г. е 0 хил. лв. (2017 г.: 67 хил. лв.).

16. Активи, класифицирани като държани за продажба

На 20 декември 2017 г. Групата е сключила предварителен договор за покупко-продажба на поземлен имот и сгради в гр. Добрич, бул. „Трети март“ № 47 и е получило авансово плащане в размер на 1 800 хил. лв. През 2018г. Групата връща авансовото плащане и прекласифицира актива като инвестиционен имот. Инвестиционните имоти, класифицирани като държани за

продажба, в размер на 916 хил. лв. са заложен като обезпечение по заеми на Групата към 31 декември 2017 г.

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Начално салдо 1 януари	916	-
Трансфер към инвестиционни имоти	(916)	-
Инвестиционни имоти	-	916
Активи, класифицирани като държани за продажба	-	916

17. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Родна Земя Холдинг АД се състои от 36 010 600 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.

	2018 Брой акции	2017 Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции: В началото на годината	36 010 600	36 010 600
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	36 010 600	36 010 600

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

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

	31 декември 2018 г.		31 декември 2017 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 744 600	32.61%	11 496 300	31.92%
Дивелъпмънт Асетс ЕАД	2 195 490	6.10%	-	-
Централна Кооперативна Банка - АД	1 890 000	5.25%	1 890 000	5.25%
Холдинг Център АД	-	-%	3 300 000	9.16%
УЕБ Финанс Холдинг АД	-	-%	2 505 190	6.96%
Други юридически лица	20 074 692	55.74%	16 713 292	46.41%
Други физически лица	105 818	0.30%	105 818	0.30%
	36 010 600	100%	36 010 600	100%

18. Други резерви

	Общи резерви ‘000 лв.	Преоценки по планове с дефинирани доходи ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	63	44	107
Друг всеобхватен доход за годината, принадлежащ на собствениците на предприятието майка:			
Бизнес комбинации	-	25	25
Преоценки по планове с дефинирани доходи	-	(29)	(29)
Предоставени средства от собствениците	15 972	-	15 972
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	15 972	(4)	15 968
Салдо към 31 декември 2018 г.	16 035	40	16 075

	Общи резерви '000 лв.	Преоценки по планове с дефинирани доходи '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2017 г.	63	32	95
Друг всеобхватен доход за годината, принадлежащ на собствениците на предприятието майка:			
Преоценки по планове с дефинирани доходи	-	12	12
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	-	12	12
Салдо към 31 декември 2017 г.	63	44	107

Към 31 декември 2018 г. другите резерви са в размер на 16 075 хил. лв. (2017 г.: 107 хил. лв.) и включват 15 972 хил. лв. задължения на компанията – майка към Невена ЕООД по договор от 31.12.2018 г. със срок на погасяване до 31.12.2027 г., като средствата ще бъдат погасявани съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Родна Земя Холдинг АД. Невена ЕООД няма право да обявява сумата за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства и в случай на несъстоятелност или ликвидация на Родна Земя Холдинг АД, изплащането на дълга е допустимо, след като се удовлетворят изцяло вземанията на всички останали кредитори.

19. Възнаграждения на персонала

19.1. Разходи за персонала

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за заплати	(10 101)	(9 464)
Разходи за социални осигуровки	(1 644)	(1 585)
Разходи за доходи на персонала при пенсиониране	(38)	(35)
Разходи за персонала	(11 783)	(11 084)

19.2. Пенсионни и други задължения към персонала

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетекущи:		
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране	156	88
	156	88
Текущи:		
Задължения за заплати	394	370
Задължения по неизползвани отпуски	156	150
Задължения към осигурителни институции	458	469
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране	3	2
	1 011	991

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към осигурителни институции и служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2018 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:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Задължения за доходи на персонала при пенсиониране към 1 януари	90	74
Разходи за лихви	2	3
Разходи за текущ стаж	36	32
Актьерски печалби	31	(19)
Задължение за доходи на персонала при пенсиониране на 31 декември	159	90
Представени в консолидирания отчет за финансовото		
Нетекущи пасиви	156	88
Текущи пасиви	3	2

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

	2018	2017
Норма на дисконтиране	2.4%	3.5%
Бъдещо увеличение на възнагражденията след първите три години	0.1%	0.6%

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

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Разходи за текущ стаж	(2)	(32)
Разходи за лихви	(36)	(3)
Разходи за доходи на персонала при пенсиониране, признати в печалбата или загубата	(38)	(35)

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

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Актьерски (печалби) / загуби	(31)	19
Общо приходи, признати в другия всеобхватен доход	(31)	19

Средната срочност на пенсионното задължение към 31 декември 2018 г. е приблизително 21 години.

Значимите актьерски 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 2018 г.:

**Промени в значими актюерски предположения
 в хил. лева**

Дисконтов процент	Увеличение с 0.5%	Намаление с 0.5%
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(7)	8
Процент на увеличение на заплатите	Увеличение с 0.5%	Намаление с 0.5%
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(1)	1
Очаквана продължителност на живота	Увеличение с 1 година	Намаление с 1 година
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	1	(1)

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.

20. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	<u>Текущи</u>		<u>Нетекущи</u>	
	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	49 560	50 305	41 395	45 938
Търговски заеми	7 000	13 732	-	19 135
Общо балансова стойност	56 560	64 037	41 395	65 073

Към 31.12.2018 г. Групата е кредитополучател по следните банкови заеми:

- Кредит овърдрафт в размер на 2 957 хил. лв.
- Лихвен процент – 3-месечен софибор + 3.8 %, но не по-малко от 4%
- Падеж – 18.07.2019 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Обезпечение – заложен собствени имоти /земя и сгради/
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2018 г.: 2 957 хил. лв.

- Кредит овърдрафт в размер на 27 100 хил. лв.
- Лихвен процент – 4 %
- Падеж – 31.12.2018 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване на падеж
- Обезпечение – заложен собствени имоти /земя и сгради/
- Валута – лев
- Дълг по кредита към 31.12.2018 г.: 24 850 хил. лв.

- Банков кредит в размер на 17 130 хил. евро:
- Лихвен процент – 4.2%
- Падеж – 20.12.2021 г.
- Погасителен план – шестмесечни вноски в размер на 767 хил. евро и на падеж остатък от 7,160 хил. евро.

- Обезпечение – първи по ред залог върху търговско предприятие „Родна Земя Холдинг“ АД
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2018 г.: главница – 23 003 хил. лв., лихва – 82 хил. лв.

Кредит овърдрафт в размер на 19 260 хил. лв.

- Лихвен процент – 4.2%
- Падеж – 11.10.2020 г.
- Погасителен план – междинни суми съгласно погасителен план
- Обезпечение - втори по ред залог върху търговско предприятие „Родна Земя Холдинг“ АД
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2018 г.: 18 284 хил. лв.

Револвиращ банков кредит в размер на 2 558 хил. евро

- Лихвен процент – плаваща база /базирана на Euribor/ плюс фиксирана надбавка
- Падеж – 30.06.2022 г.
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2018 г.: 3 674 хил. лв.

Банков овърдрафт с лимит в размер на 6 000 хил. евро

- Лихвен процент – базов лихвен процент плюс фиксирана надбавка
- Падеж – 06.02.2019 г. На 06.02.2019 г. е подписан анекс за удължаване срока на заема до 06.02.2023 г.
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2018 г.: 11 728 хил. лв.

Банков овърдрафт с лимит в размер на 1 581 хил. евро

- Лихвен процент – базов лихвен процент плюс фиксирана надбавка
- Падеж – 31.01.2020 г.
- Валута – евро
- Дълг по кредита към 31.12.2018 г.: 2 779 хил. лв.

Банков овърдрафт с лимит в размер на 3 600 хил. лв.

- Лихвен процент – базов лихвен процент плюс фиксирана надбавка
- Падеж – 31.01.2021 г.
- Валута – лева
- Дълг по кредита към 31.12.2018 г.: 3 599 хил. лв.

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

21. Търговски и други задължения

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Търговски задължения	29 229	30 898
Задължения по договори за обратно изкупуване на ценни книжа	1	577
гаранции	2	-
Други задължения	382	3 557
Финансови пасиви	29 614	35 032
Аванси	4 059	1 827
Данъчни задължения	857	940
Други задължения	1 875	-
Нефинансови пасиви	6 791	2 767
Текущи търговски и други задължения	36 405	37 799

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

22. Приходи от основна дейност

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Приходи от основна дейност	84 151	85 585
Приходи от предоставяне на услуги	3 964	2 587
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	947	1 073
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	-	(399)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	11 126	4 938
Други приходи от основна дейност	355	-
Печалба от бизнес комбинация	21 890	1 360
	122 433	95 144

23. Други приходи

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Отписани задължения	156	35
Приход от възстановяване на обезценка съгласно МСФО 9	1 038	-
Други	183	55
	1 377	90

24. Загуба от продажба на нетекущи активи

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Приходи от продажба	15	52
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(23)	(184)
Загуба от продажба на нетекущи активи	(8)	(132)

25. Разходи за материали

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Разходи за ел. енергия	(394)	(1 226)
Разходи за автомобили и горива	(216)	(188)
Разходи за отопление	(205)	(149)
Разходи за ремонт и поддръжка	(135)	(148)
Декорация на магазини	(85)	(186)
Консумативи	(48)	(35)
Други	(68)	(43)
	(1 151)	(1 975)

26. Разходи за външни услуги

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Разходи за наем	(12 343)	(10 899)
Разходи за реклама	(2 039)	(2 281)
Разходи за охрана	(1 105)	(1 117)
Разходи за такси	(515)	(480)
Транспортни разходи	(482)	(411)
Консултантски услуги	(478)	(405)
ИТ поддръжка	(364)	(331)
Разходи за застраховки	(132)	(123)
Комуникации	(69)	(73)
Правни разходи	(57)	(73)
Други	(798)	(191)

(18 382) (16 384)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2018 г. е в размер на 85 хил. лв. Предоставени са и услуги по ангажимент за изразяване на сигурност в размер на 7 хил. лв. През периода не са предоставяни данъчни консултации. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

27. Други разходи

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(525)	(492)
Глоби и санкции	(216)	(24)
Обезценка на търговски вземания, нетно от възстановени суми	(870)	(66)
Обезценка на стоки	(130)	(235)
Възстановяване на загуба от обезценка на стоки	-	259
Промоционални събития	(87)	(91)
Разходи за набиране и обучение на персонал	(77)	(57)
Командировки	(64)	(81)
Представителни разходи	(45)	(53)
Други	(25)	(58)
	<u>(2 039)</u>	<u>(898)</u>

28. Приходи от лихви

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от лихви, свързани с:		
- предоставени заеми	162	261
- цедирани вземания	1 103	456
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	1 265	717
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>1 265</u>	<u>717</u>

29. Разходи за лихви

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за лихви, свързани с:		
- банкови заеми	(5 158)	(4 401)
- други получени заеми	(160)	(1 212)
- репо сделки	(45)	(29)
- цесии	(611)	-
- други	(250)	(81)
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(6 224)	(5 723)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(6 224)</u>	<u>(5 723)</u>

30. Други финансови разходи

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

	2018	2017
	'000 лв.	'000 лв.
Банкови такси и комисионни	(369)	(287)
Разходи за банкови гаранции	(55)	(56)
	<u>(424)</u>	<u>(343)</u>

31. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2017 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Печалба на дружества от Групата преди данъчно облагане	23 958	4 605
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(2 396)	(461)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(183)	(553)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	2 579	988
Текущ разход от данъци върху дохода	-	(26)
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(668)	(266)
Разходи за данъци върху дохода	(668)	(292)

Пояснение 0 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

32. 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:

	2018	2017
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	22 044 000	2 678 000
Средно претеглен брой акции	36 010 600	36 010 600
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.61	0.07

33. 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.

33.1. Сделки със собственици

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Приходи от лихви	131	6
Предоставени заеми	11 850	361

33.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите и управителите на дружествата от Групата, както и управителите на магазините и отделите на Баумакс България ООД. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(488)	(498)
Разходи за социални осигуровки	(45)	(37)
Общо краткосрочни възнаграждения	(533)	(535)

33.3. Разчети със свързани лица в края на годината

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Вземания от КБМ ЕООД, свързано лице до 31.12.2018г.:		
- вземания по договори за цесия	8 639	-
- дивиденди	1 700	-
- заеми	1 802	-
- лихви	131	-
- обезценка на вземания от свързани	(291)	-
Общо текущи вземания от свързани лица	11 981	-
Вземания от Невена ЕООД, собственици:		
- заеми	-	361
- лихви	-	6
Общо текущи вземания от свързани лица	11 981	367

Вземанията от КБМ ЕООД към 31 декември 2018 г. включват вземания по договор за цесия 8 639 хил. лв., вземания от разпределен дивидент 1 700 хил. лв. и вземания по предоставен заем с главница 304 хил. лв. и начислени лихви към отчетната дата в размер на 126 хил. лв.

34. 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:

През 2018 г.:

- Групата не е осъществявала безналични сделки.

През 2017 г.:

- Групата е придобила инвестиционни имоти чрез апортна вноска в размер на 6 852 хил. лв..

35. Условни пасиви

По договорени линии за издаване на банкови гаранции, към 31 декември 2018 г. Групата има издадени банкови гаранции в полза на търговски партньори в размер на 3 071 хил. лв.

Групата е солидарен длъжник по два банкови заема за задължения в размер на 21 240 хил. лв. Към Групата няма заведени значителни правни иски.

36. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	14	44 165	-
Вземания от свързани лица	33.3	11 981	-
Пари и парични еквиваленти	15	7 721	-
		63 867	-
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
Капиталови инструменти	13	14 794	-
		14 794	-

Финансови активи (до 31.12.2017 г.)	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата			
- Акции и дялове	13	-	14 422
Финансови активи на разположение за продажба			
- Акции и дялове	13	-	2 209
Кредити и вземания:			
Кредити и вземания по договори за цесии	13	-	14 894
Търговски и други вземания	14	-	28 529
Вземания от свързани лица	33	-	367
		-	43 790
Пари и парични еквиваленти	15	-	749
		-	61 170

Финансови пасиви	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Нетекущи пасиви			
Заеми	20	41 395	65 073
Задължения по финансов лизинг		189	279
		41 584	65 352
Текущи пасиви:			
Заеми	20	56 560	64 037
Търговски и други задължения	21	29 614	35 032
Задължения по финансов лизинг		202	164
		86 376	99 233
		127 960	164 585

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 38.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 37.

37. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно сročни 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.

37.1. 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 изложена на значителен валутен риск поради фиксираната цена на еврото към лева.

37.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е изложена на лихвен риск от заемните средства с променлив лихвен процент. Към 31 декември 2018 г. и към 31.12.2017 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по заемните средства, които са с променлив лихвен процент при лихвена база EURIBOR. Ръководството е на мнение, че Групата не е изложена на съществен лихвен риск, тъй като промените в стойностите на EURIBOR през двата отчетни периода са незначителни, а очакванията за 2019 г. са отново EURIBOR индексът да е с минимални колебания.

37.3. Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции. Инвестициите в акции на дружества, търгувани 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. Краткосрочните финансови активи, описани по-горе, се държат с цел търговия на Българска фондова борса-София.

37.4. 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, депозирание 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 36).

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 2018 г. са, както следва:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Обезценка на търговски и други вземания		
Салдо към 1 януари	473	1 626
Ефект от МСФО 9 (пояснение 3.1)	585	
Възстановяване на загуба от обезценка (пояснение 23)	(1 038)	-
Отписани суми	-	(1 219)
Загуба от обезценка (пояснение 27)	579	66
Салдо към 31 декември	599	473
Обезценка на вземания от свързани лица		
Салдо към 1 януари	-	-
Загуба от обезценка (пояснение 27)	291	-
Салдо към 31 декември	291	-
Очаквани кредитни загуби от обезценка на дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност	890	473

37.5. Анализ на ликвидния риск

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

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

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Групата са:

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи		Общо
	До 1 година ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Над 5 години ‘000 лв.		
Заеми	34 888	63 067		97 955	
Търговски и други задължения	29 614	-	-	29 614	
Задължения по финансов лизинг	202	189	-	391	
Общо	64 704	63 256	-	127 960	

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

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекущи		Общо
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.		
Заеми	57 093	73 871	9 715		140 679
Търговски и други задължения	35 032	-	-		35 032
Задължения по финансов лизинг	167	276	-		443
Общо	92 292	74 147	9 715		176 154

38. Оценяване по справедлива стойност

38.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Справедливата стойност на финансови инструменти е представена в сравнение с тяхната балансова стойност към края на отчетните периоди в следната таблица:

Финансови активи	Към 31 декември 2018 г.		Към 31 декември 2017 г.	
	Справедлива стойност '000 лв.	Балансова стойност '000 лв.	Справедлива стойност '000 лв.	Балансова стойност '000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата				
Акции	14 794	14 794	14 422	14 422

Следната таблица представя финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

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

Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

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

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

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

31 декември 2018 г.	Ниво 3 '000 лв.
Активи	
Борсово търгувани ценни книжа	-
Акции, които не се търгуват борсово	14 794
Нетна справедлива стойност	14 794

31 декември 2017 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Борсово търгувани ценни книжа	а)	1 611	-	1 611
Акции, които не се търгуват борсово	б)	-	12 811	12 811
Нетна справедлива стойност		1 611	12 811	14 422

През отчетните периоди не е имало значими трансфери между нива 1 и 2.

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

а) Борсово търгувани ценни книжа

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на Българска фондова борса АД. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

б) Акции, които не се търгуват борсово

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки с акции на подобни дружества, коригирани за специфични фактори. Справедливата стойност е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

38.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

	2018 Ниво 3 '000 лв.	2017 Ниво 3 '000 лв.
Инвестиционни имоти	70 817	83 704

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Земи и сгради (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност 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. През 2018 г. корекцията за тези фактори варира в зависимост от конкретния имот.

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.

39. 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.

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Собствен капитал	68 959	30 254
Заеми	97 955	129 110
- Пари и парични еквиваленти	(7 721)	(749)
Нетен дълг	90 234	128 361
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	159 193	158 615
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	57%	81%

40. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Заеми	Задължения по репо сделки	Общо
1 януари 2018 г.	129,110	577	129,687
Парични потоци:			-
Постъпления	8,296	4,595	12,891
Плащания – главница	(2,574)	(1,980)	(4,554)
Непарични промени:			-
Продажба на дъщерни предприятия	(31,550)	(3,191)	(34,741)
Други промени	(5,327)		(5,327)
31 декември 2018 г.	97,955	1	97,956

	Дългосрочни банкови заеми	Дългосрочни други заеми	Краткосрочни банкови заеми	Краткосрочни други заеми	Задължения по репо сделки	Общо
1 януари 2017 г.	59 248	31 572	36 040	2 000	1 688	130 548
Парични потоци:						
Постъпления	-	-	4 809	16	576	5 401
Плащания – главница	-	-	(3 830)	(1 313)	(1 687)	(6 830)
Плащания – салдо лихви	-	-	(11)	-	-	(11)
Непарични промени:						
Придобиване при бизнес комбинация	-	-	-	243	-	243
Прекласифициране	(13 310)	(12 437)	13 310	12 437	-	-
Начислени лихви	-	-	-	344	-	344
Отписване	-	-	(13)	(3)	-	(16)
31 декември 2017 г.	45 938	19 135	50 305	13 724	577	129 679

41. Събития след края на отчетния период

На 14.02.2019 г. Дружеството придобива 100% от капитала на “Пълдин Лайън Груп” АДСИЦ. Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

42. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 април 2019 г.