



**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
*четвърто тримесечие*

**2023 г.**


# Съдържание

## Страница

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет	7

## Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	6	39 454	39 559
Инвестиционни имоти	7	138 922	138 823
Нематериални активи	5	5 103	5 158
Репутация		6 222	6 222
Аванс за придобиване на съвместно предприятие		2 590	1 000
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти		10 350	11 258
Отсрочени данъчни активи		151	1 896
Нетекущи активи		<b>202 792</b>	<b>203 916</b>
<b>Текущи активи</b>			
Финансови активи по амортизирана стойност		75 758	75 639
Материални запаси		37 800	40 579
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	8	25 674	23 692
Вземания от свързани лица	17	8	3 463
Предплащания и други активи		3 728	4 637
Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход		-	-
Пари и парични еквиваленти	9	1 673	1 162
Текущи активи		<b>144 641</b>	<b>149 172</b>
<b>Общо активи</b>		<b>347 433</b>	<b>353 088</b>

Съставил:   
/Е. Драганова /  
Ел Финанс ЕООД - Управител



Дата: 28 февруари 2024 г.

Изпълнителен директор:   
/Бисер Лозев/



Председател на СД:   
/Светослав Янев /

## Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Пояснение	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.	
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	10	56 011	56 011
Премиен резерв		16 000	16 000
Други резерви		207	207
Неразпределена печалба		22 875	21 674
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		95 093	93 892
Неконтролиращо участие		19 869	13 844
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>114 962</b>	<b>107 736</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Заеми	11	124 998	128 546
Задължения по лизингови договори		24 728	24 800
Пенсионни и други задължения		437	390
Други дългосрочни пасиви		498	312
Отсрочени данъчни пасиви		5 073	6 726
Нетекущи пасиви		<b>155 734</b>	<b>160 774</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Заеми	11	23 812	23 414
Търговски и други задължения		40 021	45 957
Задължения по лизингови договори		10 166	12 592
Пенсионни и други задължения към персонала		1 158	1 231
Данъчни задължения		1 580	1 384
Задължения към свързани лица	17	-	-
Текущи пасиви		<b>76 737</b>	<b>84 578</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>232 471</b>	<b>245 352</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>347 433</b>	<b>353 088</b>

Съставил:   
/Е. Драганова/  
Ел Финанс ЕООД - Управител



Дата: 28 февруари 2024 г.

Изпълнителен директор:   
/Бисер Лозев/



Председател на СД:   
/Светослав Янев /

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

	Пояснение	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Приходи от основна дейност	12	184 505	175 400
Себестойност на продадените стоки		(128 805)	(118 500)
Други приходи	12	1 103	1 989
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		1 169	1 452
Печалба от продажбата на инвестиционни имоти		1 830	-
Нетна печалба от операции с финансови инструменти		520	1 178
Приходи от дивиденди		95	343
Разходи за материали		(4 314)	(6 424)
Разходи за външни услуги		(13 180)	(11 538)
Разходи за персонала		(22 005)	(20 179)
Разходи за амортизация на нефинансови активи		(13 836)	(13 929)
Разходи за очаквани кредитни загуби		(248)	-
Печалба от продажба на нетекущи активи		-	1
Други разходи		(778)	(2 919)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>6 056</b>	<b>6 874</b>
Приходи от лихви	13	3 047	2 098
Разходи за лихви	13	(6 044)	(5 917)
Други финансови разходи		(955)	(881)
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>2 104</b>	<b>2 174</b>
(Разходи за) /приходи от данък върху дохода		(269)	(631)
<b>Печалба за годината</b>		<b>1 835</b>	<b>1 543</b>
<b>Друга всеобхватна загуба</b>		-	-
<b>Компоненти които не се рекласифицират в печалбата или загубата:</b>		-	-
Преоценки на задълженията по планове с дефинирани доходи		-	-
Промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		-	1 116
<b>Друга всеобхватна загуба за годината нетно от данъци</b>		-	<b>1 116</b>
<b>Общо всеобхватна (загуба)/ доход за годината</b>		<b>1 835</b>	<b>2 659</b>
Печалба за годината отнасяща се до:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		1 583	1 848
Неконтролиращото участие		252	(305)
<b>Общ всеобхватен доход/(загуба) за годината</b>			
<b>принадлежаща на:</b>			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		1 582	2 889
Неконтролиращото участие		253	(230)
<b>Доход на акция</b>	30	<b>0.02</b>	<b>0.03</b>

Съставил: 

/Е. Драганова/  
Ел Финанс ЕООД - Управител



Изпълнителен директор: 

/Бисер Лозев/



Дата: 28 февруари 2024 г.

Председател на СД: 

/Светослав Янев/

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

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
<b>Салдо към 1 януари 2023 г.</b>	<b>56 011</b>	<b>16 000</b>	<b>207</b>	<b>21 674</b>	<b>93 892</b>	<b>13 844</b>	<b>107 736</b>
Бизнес комбинации	-	-	-	(382)	(382)	5 522	5 140
Сделки със собствениците	-	-	-	(382)	(382)	5 522	5 140
Печалба за периода	-	-	-	1 583	1 583	252	1 835
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	251	251
<b>Общо всеобхватна доход / (загуба) за периода</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 583</b>	<b>1 583</b>	<b>503</b>	<b>2 086</b>
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>56 011</b>	<b>16 000</b>	<b>207</b>	<b>22 875</b>	<b>95 093</b>	<b>19 869</b>	<b>114 962</b>

Съставил:

  
/Е. Драганова/

Ел Финанс ЕООД - Управител



Дата: 28 февруари 2024 г.

Изпълнителен директор:

  
/Бисер Лозев/



Председател на СД:

  
/Светослав Янев /

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

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	56 011	16 000	(834)	15 719	86 896	9 507	96 403
Бизнес комбинации	-	-	-	4 107	4 107	4 567	8 674
<b>Сделки със собствениците</b>				<b>4 107</b>	<b>4 107</b>	<b>4 567</b>	<b>8 674</b>
Печалба за годината	-	-	-	1 848	1 848	(305)	1 543
Друга всеобхватна загуба	-	-	1 041	-	1 041	75	1 116
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>			<b>1 041</b>	<b>1 848</b>	<b>2 889</b>	<b>(230)</b>	<b>2 659</b>
Салдо към 31 декември 2022 г.	56 011	16 000	207	21 674	93 892	13 844	107 736

Съставил: \_\_\_\_\_

/Е. Драганова/

Ел Финанс ЕООД - Управител



Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

/Бисер Лозев/



Председател на СД: \_\_\_\_\_

/Светослав Янев/

Дата: 28 февруари 2024 г.

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

Пояснение	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	214 113	209 739
Плащания към доставчици	(183 162)	(164 811)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(18 741)	(17 780)
Платени данъци	(10 800)	(8 251)
Други (плащания)/постъпления	(426)	275
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>984</b>	<b>19 172</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Покупка на имоти, машини и оборудване	(194)	(334)
Продажба на имоти, машини и оборудване	2	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	2 900	-
Продажба на финансови активи	3 693	23 468
Придобиване на недеривативни финансови активи	(3 623)	(17 392)
Предоставени заеми	(2 454)	(765)
Постъпления от предоставени заеми	2 817	1 221
Получени лихви	628	902
Приходи от дивиденди	80	392
Постъпления от продажба на дялове в дъщерни предприятия	9 096	8 873
Придобиване на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	(1 590)	(2 093)
Плащане на аванс за придобиване на съвместно предприятие	-	(200)
Постъпления по договор за цесия	6 864	12 735
Плащания по договор за цесия	(9 881)	(17 445)
Други (плащания)/постъпления	-	(2 750)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>8 338</b>	<b>6 613</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	251	3 516
Плащания по получени заеми	(4 010)	(9 421)
Плащания по лизингови договори	(79)	(14 148)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми	(5 289)	(5 584)
Плащания по дивиденди	(35)	(98)
Други (плащания)/постъпления за финансова дейност	351	111
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(8 811)</b>	<b>(25 624)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>511</b>	<b>161</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	1 162	1 001
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>1 673</b>	<b>1 162</b>

Съставил:   
/ Е. Драганова/  
Ел Финанс ЕООД - Управител

Дата: 28 февруари 2024 г.



Изпълнителен директор:   
/Бисер Лозев/

Председател на СД:   
/Светослав Янев /



## Пояснения към консолидирания финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

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

#### Дружество-майка:

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

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

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

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102176770.

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

Към датата на публикуване на отчета Дружеството няма открити клонове.

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

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

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

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

Съветът на директорите на Родна Земя Холдинг АД е приел решение за набиране на до 36 000 000 лева чрез реализиране на процедура по увеличение на капитала на дружеството чрез издаване на нови 20 000 000 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1.00 лев всяка и емисионна стойност 1.80 лева за акция. Дружеството е представило заявление пред Комисията по финансов надзор за одобрение на проспект за първично публично предлагане на акциите, които ще бъдат издадени от дружеството. Подписката за увеличение на капитала на дружеството, съгласно одобрен от Комисията за финансов надзор проспект за първично публично предлагане на акции, приключи успешно през трето тримесечие като бяха записани 19 999 997 бр. новоемитирани акции. Капиталът на дружеството се увеличи от 36 010 600 акции на 56 010 597 акции, всички с номинална стойност от 1.00 лев.

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

#### **Управление на дружеството-майка:**

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД е публично акционерно дружество.

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

Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД;

Светослав Аспарухов Янев – Председател на СД;

Теодора Валериева Тодорова - Член на СД

Към 31 декември 2023 средносписъчният брой на персонала на Групата е 844 души.

Родна Земя Холдинг АД няма краен собственик, който да притежава повече от 44% от акционерния капитал.

#### **Дъщерни дружества:**

Към 31.12.2023 г. предметът на дейност на дъщерните дружества в Групата е:

##### **Хедус АД**

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

##### **Баумакс България ООД**

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

##### **Би Енд О Хедус ЕООД**

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

##### **Агробизнес Истейтс АД**

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

##### **Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ**

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

##### **ХИТ Хипермаркет ЕООД**

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

### **Ритейл Парк Мисионис ЕООД**

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; Предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; Външно и вътрешна търговска дейност, както и всички други дейности незабранени от закона

## **2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

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

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

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

## **3. Промени в счетоводната политика**

### **3.1 Общи положения и нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г.**

Този междинен съкратен финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Групата към 31 декември 2022 г. с изключение на прилагането на новите стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г.

Групата е приложило 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 2021 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

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

Към датата на одобрение на 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 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

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

#### 4. База за консолидация

##### 4.1. Дъщерни предприятия, включени в консолидацията

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31.12.2023	31.12.2022
		участие	участие
		%	%
Хедус АД	България	100.00%	100.00%
Баумакс България ООД	България	100.00%	100.00%
Би Енд О Хедус ЕООД	България	100.00%	100.00%
Партньърс Истейтс ЕООД	България	100.00%	100.00%
Агробизнес Истейтс АД	България	52.83%	63.09%
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	България	85.12%	89.30%
ХИТ Хипермаркет ЕООД	България	100.00%	100.00%
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	България	100.00%	100.00%

##### 4.2. Дъщерното дружество ХЕДУС АД през 2022г.

На 27 юни 2022г. Дружеството майка придобива останалите 5.00% от капитала на Хедус АД, с което става едноличен собственик на капитала му.

##### 4.3. Продажба на дялове от дъщерното Агробизнес Истейтс АД през 2022г.

На 25.11.2022г. са продадени 13,99% от капитала на Агробизнес Истейтс АД.  
На 09.12.2022г. са продадени 5.94% от капитала на Агробизнес Истейтс АД.

##### 4.4. Продажба на дялове от дъщерното Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ през 2023г.

На 27.01.2023г. са продадени 0,0001% от капитала на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.  
На 16.02.2023г. са продадени 0.03 % от капитала на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.  
На 16 март 2023г. са продадени 0,00001% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.  
На 18 април 2023г. са продадени 0,00001% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.  
На 12 май 2023г. са продадени 0,005% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.  
На 16 май 2023г. са продадени 0,009% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.  
На 13 октомври 2023г. са продадени 0,00001% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ.  
На 13 ноември 2023г. са продадени 0,00001% от акциите на Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ

#### 4.5. Продажба на дялове от дъщерното Агробизнес Истейтс АД през 2023г.

На 18 юли 2023г. са продадени 8,91% от акциите на Агробизнес Истейтс АД.

На 18 юли 2023г. са продадени 1,37% от акциите на Агробизнес Истейтс АД.

#### 4.6 Отчитане по сегменти

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

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

31 декември 2023 г.	Финансови инструменти	Производство и търговия	Инвестиционни имоти	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от основна дейност	81	183 754	670	184 505
Себестойност на продадените стоки	-	(128 805)	-	(128 805)
Приходи от дивиденди	95	-	-	95
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	1 830	-	-	1 830
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	-	1 169	1 169
Нетна печалба от операции с финансови активи	507	-	13	520
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	-	-	-
Други приходи	218	194	691	1 103
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>2 731</b>	<b>55 143</b>	<b>2 543</b>	<b>60 417</b>
Разходи за материали	(43)	(4 248)	(23)	(4 314)
Разходи за външни услуги	(278)	(12 753)	(149)	(13 180)
Разходи за персонала	(593)	(21 058)	(354)	(22 005)
Разходи за амортизация	(2)	(13 834)	-	(13 836)
Други разходи	(219)	(435)	(372)	(1 026)
<b>Оперативна печалба/загуба на сегмента за периода</b>	<b>1 596</b>	<b>2 815</b>	<b>1 645</b>	<b>6 056</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>213 448</b>	<b>219 110</b>	<b>52 109</b>	<b>484 667</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>139 754</b>	<b>156 433</b>	<b>9 299</b>	<b>305 486</b>

2022 г.	Финансови инструменти	Производство и търговия	Инвестиционни имоти	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от основна дейност	58	174 733	609	175 400
Себестойност на продадените стоки	-	(118 500)	-	(118 500)
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	2 073	(895)	-	1 178

Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 449	3	-	1 452
Други приходи	102	1 884	3	1 989
Приходи от дивиденди	343	-	-	343
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	1	-	1
Разходи за материали	(74)	(6 350)	-	(6 424)
Разходи за външни услуги	(313)	(11 172)	(53)	(11 538)
Разходи за персонала	(400)	(19 742)	(37)	(20 179)
Разходи за амортизация	(8)	(13 921)	-	(13 929)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби нетно	-	-	-	-
Други разходи	(535)	(2 159)	(225)	(2 920)
<b>Оперативна печалба на сегмента</b>	<b>2 695</b>	<b>3 880</b>	<b>297</b>	<b>6 873</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>217 952</b>	<b>216 180</b>	<b>50 701</b>	<b>484 833</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>144 407</b>	<b>155 035</b>	<b>9 062</b>	<b>308 504</b>

## 5. Нематериални активи

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

31 декември 2023	Търговска марка '000 лв.	Софтуерни продукти '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2023 г.	8 230	960	9 190
Новопридобити активи закупени	-	476	476
Отписани активи	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>8 230</b>	<b>1 436</b>	<b>9 666</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2023 г.	(3 296)	(736)	(4 032)
Амортизация	(412)	(118)	(530)
Отписани активи	-	(1)	(1)
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>(3 708)</b>	<b>(855)</b>	<b>(4 563)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>4 522</b>	<b>581</b>	<b>5 103</b>
<b>2022</b>	<b>Търговска марка хил. лв.</b>	<b>Софтуерни продукти и лицензи хил. лв.</b>	<b>Общо хил. лв.</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2022 г.	8 230	864	9 094
Новопридобити активи закупени	-	99	99
Отписани активи	-	(3)	(3)
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>8 230</b>	<b>960</b>	<b>9 190</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2022 г.	(2 884)	(598)	(3 482)
Амортизация	(412)	(141)	(553)
Отписани активи	-	3	3
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>(3 296)</b>	<b>(736)</b>	<b>(4 032)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>4 934</b>	<b>224</b>	<b>5 158</b>

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

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

## 6 Имоти, машини и съоръжения

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

	Земи и сгради	Машини и оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Разходи за придобиване	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>								
Салдо към 1 януари 2023 г.	443	24 356	4 005	16	88 028	259	190	117 297
Новопридобити активи, закупени	6	343	104	-	-	-	95	548
Отписани активи	-	(303)	(63)	-	-	-	(163)	(529)
Трансфери	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>449</b>	<b>24 396</b>	<b>4 046</b>	<b>16</b>	<b>88 028</b>	<b>259</b>	<b>122</b>	<b>117 316</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>								
Салдо към 1 януари 2023 г.	(233)	(22 677)	(3 803)	(15)	(50 968)	(42)	-	(77 738)
Амортизация	(31)	(403)	(56)	-	-	-	-	(490)
Отписани активи	-	303	63	-	-	-	-	366
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>(264)</b>	<b>(22 777)</b>	<b>(3 796)</b>	<b>(15)</b>	<b>(50 968)</b>	<b>(42)</b>	<b>-</b>	<b>(77 862)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>185</b>	<b>1 619</b>	<b>250</b>	<b>1</b>	<b>37 060</b>	<b>217</b>	<b>122</b>	<b>39 454</b>



Балансовата стойност към 31 декември 2022 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Земи и сгради	Машини и оборудване	Транспортни средства	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Разходи за придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>								
Салдо към 1 януари 2022 г.	439	24 550	3 942	16	85 117	259	154	114 477
Новопридобити активи закупени	4	438	72	-	-	-	57	571
Корекции дължащи се на промени в лизинговите договори	-	-	-	-	2 911	-	-	2 911
Отписани активи	-	(632)	(9)	-	-	-	(21)	(662)
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>443</b>	<b>24 356</b>	<b>4 005</b>	<b>16</b>	<b>88 028</b>	<b>259</b>	<b>190</b>	<b>117 297</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>								
Салдо към 1 януари 2022 г.	(203)	(22 880)	(3 702)	(15)	(38 154)	(42)	-	(64 996)
Амортизация	(30)	(427)	(109)	-	(12 814)	-	-	(13 380)
Отписани активи	-	630	8	-	-	-	-	638
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>(233)</b>	<b>(22 677)</b>	<b>(3 803)</b>	<b>(15)</b>	<b>(50 968)</b>	<b>(42)</b>	<b>-</b>	<b>(77 738)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>210</b>	<b>1 679</b>	<b>202</b>	<b>1</b>	<b>37 060</b>	<b>217</b>	<b>190</b>	<b>39 559</b>

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

## 7 Инвестиционни имоти

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

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

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	93 035	44 556	137 591
Новопридобити чрез бизнескомбинации	-	-	-
Новопридобити чрез покупка	-	4	4
Отписани активи	(224)	-	(224)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 452	-	1 452
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>94 263</b>	<b>44 560</b>	<b>138 823</b>
Новопридобити чрез бизнескомбинации	-	-	-
Новопридобити чрез покупка	-	4	4
Отписани активи	( 1 294)	-	(1 294)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 218	171	1 389
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>94 187</b>	<b>44 735</b>	<b>138 922</b>

Приходите от наеми за 2023 г. са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби”.

## 8 Краткосрочни финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:</b>		
Некотираны капиталовы инструменти	21 259	18 710
Борсовы капиталовы инструменти	4 415	4 982
<b>Общо краткосрочны финансовы активи</b>	<b>25 674</b>	<b>23 692</b>

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

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

## 9 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	1 673	1 162
- евро	-	-
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>1 673</b>	<b>1 162</b>

## 10 Акционерен капитал

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

	31.12.2023 Брой акции	31.12.2022 Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	56 010 597	56 010 597
<b>Общ брой акции, оторизирани на 31 март</b>	<b>56 010 597</b>	<b>56 010 597</b>

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

	31 декември 2023 г.		31 декември 2022 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
<b>Невена ЕООД</b>	11 190 860	19.98%	22 345 683	39.90%
<b>Други юридически лица</b>	44 713 993	79.83%	33 559 140	59.91%
<b>Други физически лица</b>	105 744	0.19%	105 774	0.19%
	<b>56 010 597</b>	<b>100%</b>	<b>56 010 597</b>	<b>100%</b>

Дружествата в Групата не притежават акции на предприятието майка.

## 11 Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2023	31 декември 2022	31 декември 2023	31 декември 2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	23 497	23 071	97 498	98 546
Облигационни заеми	-	-	27 500	30 000
Начислени лихви	315	343	-	-
Търговски заеми и лихви	-	-	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>23 812</b>	<b>23 414</b>	<b>124 998</b>	<b>128 546</b>

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

## 12 Приходи от основна дейност

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

	31 декември 2023	31 декември 2022
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от основна дейност	173 909	166 955
Приходи от предоставяне на услуги	10 596	8 431
Други приходи от основна дейност	4 717	1 989
	<b>189 222</b>	<b>177 375</b>

## 13 Финансови приходи и разходи

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

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(6 044)	(5 917)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(6 044)</b>	<b>(5 917)</b>
Печалби/Загуби от валутна преоценка	(955)	(881)
Други финансови разходи/нетно	(6 999)	(6 798)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(6 999)</b>	<b>(6 798)</b>

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

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	3 047	2 030
<b>Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>3 047</b>	<b>2 030</b>
Други финансови приходи	-	68
<b>Финансови приходи</b>	<b>3 047</b>	<b>2 098</b>

#### 14 Разходи за данъци върху дохода

Признатите разходи за данък са базирани на най-добрата преценка от страна на ръководството за очакваната среднопредтеглена годишна ставка за корпоративен данък. Приложимата годишна ставка на корпоративен данък за 2023г. е 10% ( годишната ставка за периода, приключващ на 31 декември 2022г., е била 10%)

#### 15 Доход/ (Загуба) на акция

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
(Загуба)/печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 583 000	1 848 000
Средно претеглен брой акции	56 010 597	56 010 597
<b>Основен доход на акция ( в лв. за акция)</b>	<b>0.02</b>	<b>0.03</b>

#### 16 Сделки със свързани лица

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

##### 16.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(145)	(142)
Разходи за социални осигуровки	(28)	(26)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>(173)</b>	<b>(168)</b>

## 17 Разчети със свързани лица за периода

	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- собственици - заеми	8	165
- Вземания по договор за репо на ценни книжа	-	3 298
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>8</b>	<b>3 463</b>
<b>Задължения:</b>		
- собственици	-	-
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 18 Събития след края на отчетния период

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

## 19 Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28 февруари 2024 г.