



МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
трето тримесечие

2025 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	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	6	14 547	14 241
Инвестиционни имоти	7	164 132	155 101
Нематериални активи	5	4 687	4 690
Репутация		6 222	6 222
Отсрочени данъчни активи		64	2 153
Нетекущи активи		189 652	182 407
Текущи активи			
Финансови активи по амортизирана стойност		67 143	63 509
Материални запаси		42 520	39 286
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	8	42 124	42 303
Активи, класифицирани като държани за продажба			18 711
Вземания от свързани лица	17	-	-
Предплащания и други активи		3 743	4 756
Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход		-	-
Пари и парични еквиваленти	9	1 941	1 534
Текущи активи		157 471	170 099
Общо активи		347 123	352 506

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



Дата: 28 ноември 2025 г.

Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/



Председател на СД: 

/Светослав Янев /

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Пояснение 30 септември 2025 31 декември 2024
'000 лв. '000 лв.

Собствен капитал и пасиви

Собствен капитал

Акционерен капитал	10	56 011	56 011
Премиен резерв		16 000	16 000
Други резерви		207	207
Неразпределена печалба		29 384	29 798
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		101 602	102 016
Неконтролиращо участие		21 135	17 148
Общо собствен капитал		122 737	119 164

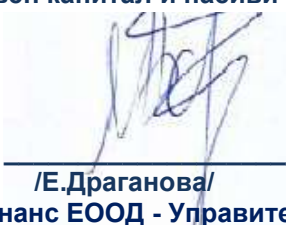
Пасиви

Нетекущи пасиви

Заеми	11	62 144	33 361
Задължения по лизингови договори		7 818	7 773
Пенсионни и други задължения		445	445
Други дългосрочни пасиви		-	-
Отсрочени данъчни пасиви		5 250	7 322
Нетекущи пасиви		75 657	48 901

Текущи пасиви

Заеми	11	92 739	102 306
Търговски и други задължения		47 624	51 106
Пасиви, класифицирани като държани за продажба		-	22 688
Задължения по лизингови договори		4 919	4 959
Пенсионни и други задължения към персонала		1 626	1 468
Данъчни задължения		1 821	1 914
Задължения към свързани лица	17	-	-
Текущи пасиви		148 729	184 441
Общо пасиви		224 386	233 342
Общо собствен капитал и пасиви		347 123	352 506

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



Дата: 28 ноември 2025 г.

Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/



Председател на СД: 
/Светослав Янев /

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход за периода, приключващ на 30 септември

	Пояснение	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Приходи от основна дейност	12	144 771	146 593
Себестойност на продадените стоки		(101 306)	(103 362)
Други приходи	12	1 205	2 349
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия		470	13 894
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		2 530	-
Печалба от продажба на инвестиционни имоти		-	-
Нетна печалба от операции с финансови инструменти		12	162
Приходи от дивиденди		-	143
Разходи за материали		(2 970)	(2 901)
Разходи за външни услуги		(13 522)	(10 899)
Разходи за персонала		(19 908)	(16 983)
Разходи за амортизация на нефинансови активи		(7 124)	(10 434)
Разходи за очаквани кредитни загуби		-	-
Печалба от продажба на нетекущи активи		3	18
Възстановена обезценка на репутация		2 068	-
Други разходи		(1 281)	(2 367)
Печалба от оперативна дейност		4 948	16 213
Приходи от лихви	13	854	1 646
Разходи за лихви	13	(4 350)	(6 284)
Други финансови разходи		(495)	(855)
Печалба преди данъци		957	10 720
(Разходи за) /приходи от данък върху дохода		(17)	(953)
Печалба за периода		940	9 767
Друга всеобхватна загуба		-	-
Компоненти които не се рекласифицират в печалбата или загубата:		-	-
Преоценки на задълженията по планове с дефинирани доходи		-	-
Промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		-	-
Друга всеобхватна загуба за годината нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватна (загуба)/ доход за периода		940	9 767
Печалба за годината отнасяща се до:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		1 296	9 516
Неконтролиращото участие		(356)	251
Общ всеобхватен доход/(загуба) за периода			
принадлежаща на:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		1 296	9 516
Неконтролиращото участие		(356)	251
Доход на акция	30	0.02	0.17

Съставил:

/Е.Драганова/

Ел Финанс ЕООД - Управител



Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/



Дата: 28 ноември 2025 г.

Председател на СД:

/Светослав Янев/

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
30 септември 2025 г.



Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 септември

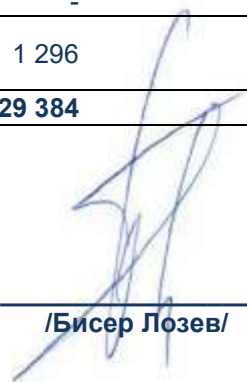
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	56 011	16 000	207	29 798	102 016	17 148	119 164
Бизнес комбинации	-	-	-	(1 710)	(1 710)	4 343	2 633
Сделки със собствениците	-	-	-	(1 710)	(1 710)	4 343	2 633
Печалба за периода	-	-	-	1 296	1 296	(356)	940
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-	-
Общо всеобхватна доход / (загуба) за периода	-	-	-	1 296	1 296	(356)	940
Салдо към 30 септември 2025 г.	56 011	16 000	207	29 384	101 602	21 135	122 737

Съставил: 

/Е. Драганова/
Ел Финанс ЕООД - Управител



Дата: 28 ноември 2025 г.

Изпълнителен директор: 

/Бисер Лозев/

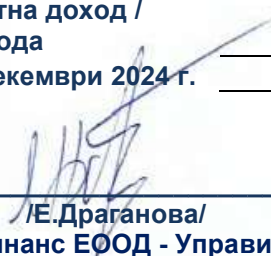


Председател на СД: 

/Светослав Янев /

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

Всички суми са представени в '000 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 2024 г.	56 011	16 000	207	24 052	96 270	19 869	116 139
Бизнес комбинации	-	-	-	(452)	(452)	(2 637)	(3 089)
Дивиденди	-	-	-	(452)	(452)	(2 637)	(3 089)
Сделки със собствениците	-	-	-	-	-	-	-
Печалба за периода	-	-	-	6 198	6 198	(84)	6 114
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-	-
Общо всеобхватна доход / (загуба) за периода	-	-	-	6 198	6 198	(84)	6 114
Салдо към 31 декември 2024 г.	56 011	16 000	207	29 798	102 016	17 148	119 164

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

Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/

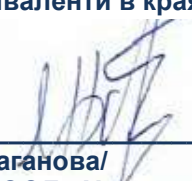


Дата: 28 ноември 2025 г.

Председател на СД: 
/Светослав Янев /

Консолидиран отчет за паричните потоци за периода, приключваща на 30 септември

Пояснение	30.09.2025 ‘000 лв.	30.09.2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	167 818	170 588
Плащания към доставчици	(144 771)	(146 607)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(17 105)	(14 322)
Платени данъци	(7 430)	(7 260)
Други (плащания)/постъпления	(459)	1 405
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(1 947)	3 804
Инвестиционна дейност		
Покупка на имоти, машини и оборудване	(158)	(136)
Продажба на имоти, машини и оборудване	-	1
Покупка на инвестиционни имоти	(9 055)	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	-	-
Продажба на финансови активи	8 656	9 373
Придобиване на недеривативни финансови активи	(6 966)	(3 775)
Предоставени заеми	(4 295)	(1 182)
Постъпления от предоставени заеми	2 683	7 941
Получени лихви	431	1 204
Приходи от дивиденди	-	143
Придобиване на дъщерни предприятия, нетно от парични средства	-	(2 331)
Постъпления от продажба на дъщерно предприятие	1 144	-
Постъпления от възстановен аванс за придобиване на фин.активи	-	-
Получени аванси	-	18 000
Постъпления по договор за цесия	-	4 188
Плащания по договор за цесия	-	(19 872)
Други (плащания)/постъпления	202	11
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(7 358)	13 565
Финансова дейност		
Получени заеми	42 507	168
Плащания по получени заеми	(18 208)	(13 755)
Плащания по лизингови договори	(9 878)	(164)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми	(5 030)	(3 728)
Плащания по дивиденди	-	-
Други (плащания)/постъпления за финансова дейност	185	(360)
Нетен паричен поток от финансова дейност	9 576	(17 839)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	271	(470)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	1 670	1 679
Пари и парични еквиваленти в края на периода	1 941	1 209

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

Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/

Дата: 28 ноември 2025 г.



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, електронна страница в интернет: 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 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 както и следните дейности, представляващи правоприемство на предмета на дейност на преобразуваните се чрез вливането дружества: на „Ти Ей Би Риъл Естейт“ ООД: строителство, покупко-продажба, стопанисване, поддръжка, рекламиране, ремонтиране, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, пазарни изследвания и консултации, свързани с недвижими имоти и строителни проекти, развиване на строителни проекти, посредничество и представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, консултантска дейност и услуги, свързани със закупуването, продажбата и отдаването под наем на сгради и парцели, както и всяка друга дейност, незабранена със закон; на „Шампиньон“ ЕООД: производство, преработка и търговия с култивирани гъби, производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция – растителна и животинска – в страната и чужбина, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид, в страната и чужбина, търговско представителство и посредничество, комисионни сделки, складови сделки, продажба на стоки от собствено производство; на „Ловешки мелници 2005“ ЕООД: производство, изкупуване, съхранение, преработка и реализация на селскостопанска продукция, обработка на ишлема, производство на брашна, търговия с млевни продукти, получени от преработката на зърно и зърнени храни, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид в страната и чужбина, продажба на стоки от собствено производство, внос и износ на селскостопански продукти, брашна и млевни продукти, търговско представителство и посредничество, складови сделки, комисионни, спедиционни, транспортни сделки и сделки с интелектуална собственост, публичен склад, лизингова дейност, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги и всички други разрешение от закона; на „Маримекс 77“ ЕООД: външно и вътрешна търговска дейност, дистрибуция, логистика, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид, складови сделки, производствена дейност, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица и други дейности, незабранени от закона; на „Анитас 2003“ ЕООД: консултантски услуги в страната и чужбина, вътрешна и международна търговия, комисионерство, агентство и посредничество на български и чуждестранни физически и юридически лица, търговия внос и износ с продукция от хранително-вкусовата промишленост, транспортни средства и стоки за бита, рекламна дейност, маркетинг и инженеринг в страната и чужбина, както и всяка друга дейност, незабранена със закон, а за тези дейности, за които се изисква разрешителен режим – след издаване на лиценз или съответното разрешение; на „Оранжевиен комплекс „Стрелча“ ЕООД: покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; търговия с хранителни и други стоки на едро и дребно; продажба на стоки собствено производство; покупка на ценни книги с цел препродажба (с изключение на сделки като инвестиционен посредник); търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови сделки; лицензионни сделки; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги; покупка, строеж или обзавеждане на недвижим имот с цел продажба; лизинг и всякакъв друг вид дейност незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаването на необходимото разрешение от надлежния орган; на „Оранжеви Генерал Тошево“ ЕООД: производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция – растителна и животинска внос и износ; продажба на стоки от собствено производство; съхранение и обработка на вложени зърнени и маслени култури; търговия с посевен и посадъчен материал, торове, семена и препарати за растителна защита на едро и дребно в малки и големи разфасовки; търговия с гориво-смазочни материали; търговия със зърно и неговите производни в страната и чужбина; земеделие и всякакви агро-технически услуги; покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид, в страната и чужбина.; производство, преработка, консервиране и търговия с плодове и зеленчуци; транспортни и спедиторски сделки; търговско представителство и

посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови сделки, сделки с интелектуална собственост, лизингова дейност и сублизинг; производство и търговия на мебели; туристически, тур - операторски, тур - агентски, хотелиерски, ресторантьорски, рекламни, информационни, програмни и импресарски услуги, покупка обзавеждане и ремонт на недвижими имоти, както и всички други дейности, разрешени от закона; на „Кюстендилски мелници“ ООД: търговско представителство и посредничество; покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; комисионни, спедиционни и превозни сделки, както и всяка друга дейност незабранена от закона; на „Демира С“ ООД: вътрешно и външно търговска дейност, спедиционна, рекламна, консултантска дейност и предприемачество; на „Винена индустрия“ ЕООД: производство и търговия с вино, ракии и други алкохолни и безалкохолни напитки, търговия със селскостопанска продукция, транспортни услуги, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.

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 30 септември 2025 средносписъчният брой на персонала на Групата е 849 души.

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

Дъщерни дружества:

Към 30.09.2025 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

КБМ ЕООД

Предметът на дейност на Дружеството е покупка на стоки и всички видове вещи в с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, износ: търговско представителство и посредничество: комисионни; превозни сделки: технически консултации и маркетингови проучвания.

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 2025 г.

Този междинен съкратен финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 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 2024 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	30.09.2025	31.12.2024
		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%	52.83%
Пълдин Пропъртис Инвест АДСИЦ	България	85.12%	85.12%
ХИТ Хипермаркет ЕООД	България	100.00%	100.00%
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	България	100.00%	100.00%
БС Билд Инвест ЕООД	България	-	-
КБМ ЕООД	България	52.83%	52.83%

4.2. Продажба на Виплюс ЕООД през 2025г.

На 14.03.2025 г. е сключен договор за продажбата на 100% от дружествените дялове от капитала на Виплюс ЕООД. Прехвърлянето на собствеността е отразено в Търговския регистър на 25.03.2025 г.

4.3 Придобиване на КБМ ЕООД през 2024г.

На 5 юни 2024 г. Групата придоби контрол над дружество "КБМ" ЕООД със седалище в България чрез индиректна покупка на 52 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

4.4. Придобиване и продажба на БС Билд Инвест ЕООД през 2024г.

През второто тримесечие с протокол от 21 май 2024 г. Съветът на директорите на Родна Земя Холдинг АД приема решение, Дружеството да учреди еднолично ново дружество „БС Билд Инвест“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Владимир Вазов № 83, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 207865247.

През третото тримесечие Родна Земя Холдинг АД увеличава капитала на дъщерното си БС Билд Инвест ЕООД чрез апорт на собствени инвестиционни имоти на 4 126 хил. и продава 100% от дяловете си в „БС Билд Инвест“ ЕООД.

4.5 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:

30 септември 2025 г.	Финансови инструменти	Производство и търговия	Инвестиционни имоти	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от основна дейност	42	144 373	356	144 771
Себестойност на продадените стоки	-	(101 306)	-	(101 306)
Приходи от дивиденди		-	-	-
Приходи от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	-	470	-	470
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 100	1 430	-	2 530
Нетна печалба от операции с финансови активи	12	-	-	12
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	3	-	3
Други приходи	685	162	358	1 205
Приходи на сегмента	1 839	45 132	714	47 685
Разходи за материали	(31)	(2 920)	(19)	(2 970)
Разходи за външни услуги	(376)	(13 039)	(107)	(13 522)
Разходи за персонала	(423)	(19 179)	(306)	(19 908)
Разходи за амортизация	(2)	(7 122)	-	(7 124)
Други разходи	(90)	(875)	(316)	(1 281)

Оперативна печалба/загуба на сегмента за периода	917	1 997	2 034	4 948
Активи на сегмента	233 664	235 202	52 076	520 942
Пасиви на сегмента	148 604	162 988	8 797	320 389
31 декември 2024г.	Финансови инструменти хил. лв.	Производство и търговия хил. лв.	Инвестиционни имоти хил. лв.	Общо хил. лв.
Приходи от основна дейност	73	188 880	722	189 675
Себестойност на продадените стоки	-	(133 105)	-	(133 105)
Печалба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	14 074		-	14 074
Нетна печалба от операции с финансови инструменти	2 612	88	87	2 787
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(1 007)	160	2 554	1 707
Други приходи	40	507	2 480	3 027
Приходи от дивиденди	143	-	-	143
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	-	-	-
Разходи за материали	(38)	(3 861)	(23)	(3 922)
Разходи за външни услуги	(255)	(27 862)	(148)	(28 265)
Разходи за персонала	(533)	(21 941)	(377)	(22 851)
Разходи за амортизация	-	(13 850)	-	(13 614)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби нетно	(793)	75	(415)	(658)
Други разходи	(1 468)	(428)	(2 911)	(4 807)
Оперативна печалба на сегмента	12 845	1 858	1 969	16 672
Активи на сегмента	218 859	144 957	150 477	514 293
Пасиви на сегмента	133 595	105 949	77 379	316 923

5. Нематериални активи

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

30 септември 2025	Търговска марка '000 лв.	Софтуерни продукти '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	8 230	1 607	9 837
Новопридобити активи закупени	-	481	481
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 30 септември 2025 г.	8 230	2 088	10 318
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2025 г.	(4 120)	(1 027)	(5 147)
Амортизация	(309)	(175)	(484)

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
30 септември 2025 г.



Отписани активи

Салдо към 30 септември 2025 г.

Балансова стойност към 30 септември 2025 г.

-	-	-
(4 429)	(1 202)	(5 631)
3 801	886	4 687

31 декември 2024

Брутна балансова стойност

Салдо към 1 януари 2024 г.

Новопридобити активи закупени

Отписани активи

Салдо към 31 декември 2024 г.

Амортизация и обезценка

Салдо към 1 януари 2024 г.

Амортизация

Отписани активи

Салдо към 31 декември 2024 г.

Балансова стойност към 31 декември 2024 г.

Търговска марка '000 лв.	Софтуерни продукти '000 лв.	Общо '000 лв.
8 230	1 436	9 666
-	171	171
-	-	-
8 230	1 607	9 837
(3 708)	(907)	(4 615)
(412)	(120)	(532)
-	-	-
(4 120)	(1 027)	(5 147)
4 110	580	4 690

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.
Брутна балансова стойност								
Салдо към 1 януари 2025 г.	575	24 447	4 152	16	88 028	259	319	117 796
Новопридобити активи, закупени	187	497	79	-	-	-	255	1 018
Отписани активи	-	-	(30)	-	-	-	(182)	(215)
Трансфери	-	(3)	-	-	-	-	-	-
Салдо към 30 септември 2025 г.	762	24 941	4 201	16	88 028	259	392	118 599
Амортизация и обезценка								
Салдо към 1 януари 2025 г.	(289)	(22 992)	(3 826)	(15)	(76 365)	(68)	-	(103 555)
Амортизация	(68)	(285)	(35)	-	(36)	-	(106)	(530)
Отписани активи	-	3	30	-	-	-	-	33
Салдо към 30 септември 2025 г.	(357)	(23 274)	(3 831)	(15)	(76 401)	(68)	(106)	(104 052)
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	405	1 667	370	1	11 627	191	286	14 547

РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ АД
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
30 септември 2025 г.



Балансовата стойност към 31 декември 2024 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
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност								
Салдо към 1 януари 2024 г.	449	24 396	4 075	16	88 028	259	122	117 345
Новопридобити активи, закупени	126	250	106	-	-	-	300	782
Отписани активи	-	(199)	(29)	-	-	-	(103)	(331)
Трансфери	-	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	575	24 447	4 152	16	88 028	259	319	117 796
Амортизация и обезценка								
Салдо към 1 януари 2024 г.	(264)	(22 775)	(3 796)	(15)	(63 782)	(68)	-	(90 700)
Амортизация	(25)	(416)	(58)	-	(12 567)	(16)	-	(13 082)
Отписани активи	-	199	28	-	-	-	-	227
Салдо към 31 декември 2024 г.	(289)	(22 992)	(3 826)	(15)	(76 349)	(84)	-	(103 555)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	286	1 455	326	1	11 679	175	319	14 241

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 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 2024 г.	104 517	43 591	148 108
Аванси за покупка на инвестиционни имоти	-	-	10 672
Новопридобити чрез покупка	11	-	11
Отписани активи	(2 509)	(2 888)	(5 397)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	72	1 635	1 707
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	102 091	53 010	155 101
Новопридобити чрез бизнес комбинации	-	-	-
Новопридобити чрез покупка	6 605	1 100	7 705
Отписани активи	-	-	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-	1 326	1 326
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	108 696	55 436	164 132

Приходите от наеми за 2025 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.

	30.09.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
Некотиран капиталови инструменти	32 301	31 592
Борсови капиталови инструменти	9 823	10 711
Общо краткосрочни финансови активи	42 124	42 303

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:

	30.09.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	1 941	1 534
- евро	-	-
Пари и парични еквиваленти	1 941	1 534

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.

	30.09.2025 Брой акции	31.12.2024 Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	56 010 597	56 010 597
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	56 010 597	56 010 597

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

	30 септември 2025 г.		31 декември 2024 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Невена ЕООД	11 190 860	19.98%	11 190 860	19.98%
Други юридически лица	44 713 993	79.83%	44 713 993	79.83%
Други физически лица	105 744	0.19%	105 744	0.19%
	56 010 597	100%	56 010 597	100%

Дружествата в Групата не притежават акции на предприятието майка.

11 Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	87 087	96 986	22 806	15 861
Облигационни заеми	5 000	5 000	39 338	17 500
Начислени лихви	-	320	-	-
Търговски заеми и лихви	652	-	-	-
Общо балансова стойност	92 739	102 306	62 144	33 361

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:

	30 септември 2025 '000 лв.	30 септември 2024 '000 лв.
Приходи от основна дейност	136 453	138 069
Приходи от предоставяне на услуги	8 318	8 524
Други приходи от основна дейност	4 878	2 546
	149 649	149 139

13 Финансови приходи и разходи

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

	30.09.2025 '000 лв.	30.09.2024 '000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(4 350)	(6 284)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(4 350)	(6 284)
Печалби/Загуби от валутна преоценка	(495)	(855)
Други финансови разходи/нетно	(4 845)	(7 139)
Финансови разходи	(4 845)	(7 139)

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

	30.09.2025 '000 лв.	30.09.2024 '000 лв.
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	854	1 535
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	854	1 535
Други финансови приходи	-	111
Финансови приходи	854	1 646

14 Разходи за данъци върху дохода

Признатите разходи за данък са базирани на най-добрата преценка от страна на ръководството за очакваната среднопретеглена годишна ставка за корпоративен данък. Приложимата годишна ставка на корпоративен данък за 2025г. е 10% (годишната ставка за периода, приключващ на 31 декември 2024г., 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:

	30.09.2025	30.09.2024
(Загуба)/печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 296 000	9 516 000
Средно претеглен брой акции	56 010 597	56 010 597
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.02	0.17

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:

	30.09.2025 '000 лв.	30.09.2024 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(173)	(168)
Разходи за социални осигуровки	(38)	(34)
Общо краткосрочни възнаграждения	(211)	(202)

17 Разчети със свързани лица за периода

	30.09.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собственици - заеми	-	-
- Вземания по договор за репо на ценни книжа	-	-
Общо текущи вземания от свързани лица	-	-
Задължения:		
- собственици	-	-
Общо текущи задължения към свързани лица	-	-

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 30 септември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28 ноември 2025 г.