



Grant Thornton

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Агробизнес Истейтс ЕАД

31 декември 2017 г.



АГРОБИЗНЕС ИСТЕЙТС ЕАД

Съдържание

Страница

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

Годишен доклад за дейността

1. Увод

Настоящият годишен доклад е изготвен на основание чл. 39 от Закона за счетоводството и има за цел да представи протичането на дейността и състоянието на дружеството, както и да поясни дейността по управление на дружеството през 2017 г.

Данните в доклада са отразени в годишния финансов отчет на дружеството за 2017 г.

2. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Дружеството през 2017г.

Обща информация за Дружеството

„Агробизнес Истейтс“ ЕАД е акционерно дружество с дата на регистрация в Търговския Регистър 31.10.2016 г. и с ЕИК 204311424. Седалището и адресът на управление са в гр. Добрич, ул. „Трети март“ №47. Адресът за кореспонденция е в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ №2, тел. 02/9801611.

Дружеството е регистрирано по Закона за ДДС.

Акционерният капитал на „Агробизнес Истейтс“ ЕАД е в размер на 27 637 900 (двадесет и седем милиона, шестстотин тридесет и седем хиляди и деветстотин) лева, разпределен в 27 637 900 броя поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев за акция. Капиталът е образуван от непарична вноска (апорт) от едноличния собственик „Родна Земя Холдинг“ АД на следните недвижими имоти.

Поземлен имот 41112.501.30 в гр. Кюстендил с площ от 19 237 кв.м., заедно с находящите се в имота 25 бр. сгради.

Поземлен имот 41112.501.29 в гр. Кюстендил с площ 3 105 кв.м., заедно с находящите се в имота 11 бр. сгради.

Поземлен имот 73626.504.193 в гр. Търговище с площ 12 524 кв.м., заедно с построените в него сгради.

Поземлен имот 72624.36.8 в гр. Добрич с площ 111 831 кв.м., заедно с построените в него сгради.

Поземлен имот 72624.36.7 в гр. Добрич с площ 8 941 кв.м., заедно с построените в него 2 бр. сгради.

Поземлен имот 72624.36.7 в гр. Добрич с площ 7 665 кв.м.

Идеални части от застроен Урегулиран поземлен имот в гр. Ловеч, Северна промишлена зона, заедно с 38 бр. сгради, с площ 53 870 кв.м.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, състоящ се от следните членове:

1. Бисер Лозков Лозев – изпълнителен директор и член на СД
2. Анелия Стоянова Петрова – председател на СД
3. Теодора Валериева Тодорова – член на СД

Предмет на дейност на Дружеството: 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.

Едноличен акционер на Дружеството е:

	31 декември 2017 г.		31 декември 2016 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Родна Земя Холдинг АД	27 637 900	100.00%	27 637 900	100.00%
	27 637 900	100.00%	27 637 900	100.00%

3. Развитие на дейността

Анализ на дейността и финансовите резултати:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.	Изменение спрямо предходния период в %
Оперативни приходи	2 013	-	100%
Оперативни разходи	(278)	(27)	1130%
Финансови разходи	(4)	-	100%
Печалба/(загуба) за годината преди данъци	1 735	(27)	6526%
(Разходи за)/приходи от данъци върху дохода	(174)	3	-5900%
Печалба/(загуба) за годината след данъци	1 557	(24)	6587%

Финансовият резултат за отчетната 2017 г. е печалба преди данъци в размер на 1 735 хил. лв., а след облагане с данък 1 557 хил. лв. Отчетеното увеличение спрямо сравнителния период се дължи на печалба от промяна на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

4. Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

В периода между датата, към която е изготвен годишният финансов отчет и датата, на която финансовия отчет е одобрен за публикуване, не са настъпили коригиращи и некоригиращи събития.

5. Предвиждано развитие на Дружеството през 2018 г.

На 30.10.2017 г., „Агробизнес Истейтс“ ЕАД сключва предварителен договор за покупка на 50% от дяловете на „ТТ Партнерс“ ООД с ЕИК 200221381. Дружеството възнамерява да затвърди присъствието си в зърнения бизнес, използвайки всички собствени активи в сферата на търговията и преработката на зърно. Разработват се проекти за изграждане на нови и модерни съоръжения за съхранение и обработка на зърнени култури в гр. Добрич и гр. Търговище. Предприети са действия с цел повишаване на икономическите показатели и реализиране на печалба от Дружеството, използвайки собствени недвижими имоти, които се отдават под наем през 2017 г.

6. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност към 31 декември 2017 г.

7. Информация по реда на чл. 187Д и 247 от Търговски закон

През периода 1 януари 2017 г. – 31 декември 2017 г. Дружеството не е придобивало собствени акции.

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

Изпълнителният директор Бисер Лозев е получил възнаграждения през 2017 г. от Агробизнес Истейтс ЕАД в размер на 9 хил. лв., председателят на Съвета на директорите Анелия Петрова е получила възнаграждения през 2017 г. от Агробизнес Истейтс ЕАД в размер на 12 хил. лв. и социални осигуровки в размер на 3 хил. лв., а Теодора Тодорова - член на Съвета на директорите е получила възнаграждения през 2017 г. от Агробизнес Истейтс ЕАД в размер на 6 хил. лв. и социални осигуровки в размер на 1 хил. лв.

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

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

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

- Изпълнителен директор и член на СД на Родна Земя Холдинг АД, гр. София, Управител на КБМ ЕООД, гр. Варна, Управител на СДРУЖЕНИЕ "СГОВОР", гр. София, Член на СД на ХЕДУС АД, гр. София
- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

2. Анелия Стоянова Петрова – Председател на СД:

- Управител на Евро 2004 ООД, гр. София, Изпълнителен директор и член на СД на Ловико Сухиндол Груп АД, гр. София
- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

3. Теодора Валериева Тодорова – Член на СД:

- Член на СД на Ловико Сухиндол Груп АД, гр. София и председател на СД на Родна Земя Холдинг АД
- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

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

8. Наличие на клонове на Дружеството

Няма открити клонове в страната и чужбина към 31 декември 2017 г.

9. Цели и политика на Дружеството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значим за дружеството е ликвидният риск. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци.

9.1 Анализ на ликвидния риск

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

Дружеството използва средства, осигурени чрез заеми от свързани лица за посрещане на ликвидните си нужди.

10. Политика и процедури за управление на капитала

Целта на „Агробизнес Истейтс“ ЕАД във връзка с управление на капитала е да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие.

24.03.2018 г.

Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/



Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
Т (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@bg.gt.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
Агробизнес Истейтс ЕАД
гр. Добрич

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Агробизнес Истейтс ЕАД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

27 март 2018 г.
гр. София, България

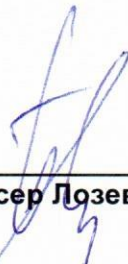


Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	29 586	27 638
Дългосрочни инвестиции	5	400	-
Нетекущи активи		<u>29 986</u>	<u>27 638</u>
 Текущи активи			
Търговски и други вземания	8	12	-
Пари и парични еквиваленти	9	1	-
Текущи активи		<u>13</u>	<u>-</u>
 Общо активи		<u>29 999</u>	<u>27 638</u>

Съставил: 
/Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/

Дата: 24.03.2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2018 г.

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

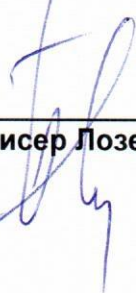
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество



Отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2017 '000 лв.	31 декември 2016 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	27 638	27 638
Други резерви	10.2	(1 929)	(1 929)
Неразпределена печалба / (натрупана загуба)		1 533	(24)
Общо собствен капитал		27 242	25 685
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	7	2 100	1 926
Дългосрочни задължения към свързани лица	20	507	-
Нетекущи пасиви		2 607	1 926
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	11.2	17	-
Търговски и други задължения	12	127	26
Краткосрочни задължения към свързани лица	20	6	1
Текущи пасиви		150	27
Общо пасиви		2 757	1 953
Общо собствен капитал и пасиви		29 999	27 638

Съставил: 
 /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/

Дата: 24.03.2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2018 г.

Марий Апостолов
 Управител

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

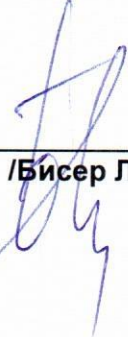
Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество



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

	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Приходи от продажби	14	65	-
Разходи за материали	15	(14)	-
Разходи за външни услуги	16	(23)	(2)
Разходи за персонала	11.1	(133)	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6	1 948	-
Други разходи	17	(108)	(25)
Печалба/(загуба) от оперативна дейност		1 735	(27)
Финансови разходи	13	(4)	-
Печалба/(загуба) преди данъци		1 731	(27)
(Разходи за)/приходи от данъци върху дохода	18	(174)	3
Печалба/(загуба) за годината		1 557	(24)
Общо всеобхватен доход/ (всеобхватна загуба) за годината		1 557	(24)

Съставил: 
 /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/

Дата: 24.03.2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2018 г.

Марий Апостолов
 Управител

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество



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

Всички суми са представени в '000 лв.

Салдо към 1 януари 2017 г.	27 638	(1 929)	(24)	25 685
Печалба за годината	-	-	1 557	1 557
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	1 557	1 557
Салдо към 31 декември 2017 г.	27 638	(1 929)	1 533	27 242

Акционерен капитал	Други резерви	(Натрупана загуба)/ Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
--------------------	---------------	---	-----------------------

Съставил:  /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/

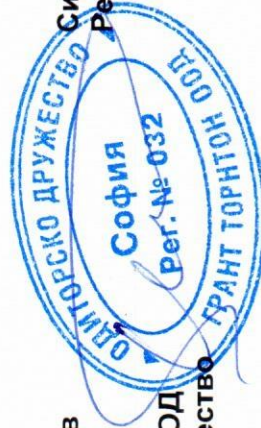


Дата: 24.03.2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2018 г.

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита



Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 23 представляват неразделна част от него.

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

Всички суми са представени в '000 лв.

Салдо към 1 януари 2016 г.

Емисия на акции

Сделки със собственика

Загуба за годината

Общо всеобхватна загуба за годината

Салдо към 31 декември 2016 г.

Акционерен капитал	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
-	-	-	-
27 638	(1 929)	-	25 709
27 638	(1 929)	-	25 709
-	-	(24)	(24)
-	-	(24)	(24)
27 638	(1 929)	(24)	25 685

Съставил:

/Силвия Даскалова/



Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/

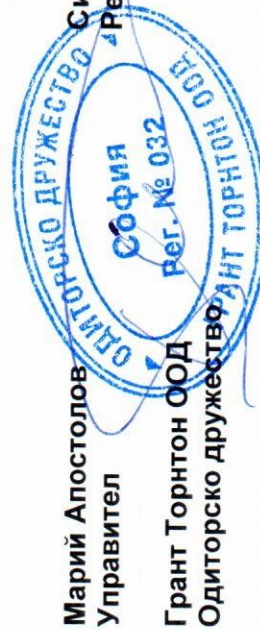
Дата: 24.03.2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2018 г.

Марий Апостолов
 Управител

Силвия Динова

Регистриран одитор отговорен за одита



Грант Торнтон ООД

Одиторско дружество

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	81	-
Плащания към доставчици	(51)	(1)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(115)	-
Плащания за данъци	(17)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(102)	(1)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дългосрочни инвестиции	(400)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(400)	-
Финансова дейност		
Получени заеми	510	1
Плащания по получени заеми	(6)	-
Плащания на лихви	(1)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	503	1
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	1	-
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	9 1	-

Съставил: 
 /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/

Дата: 24.03.2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2018 г.

Марий Апостолов
 Управител

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

„Агробизнес Истейтс“ ЕАД („Дружеството“) е еднолично акционерно дружество с дата на регистрация в Търговския Регистър 31.10.2016 г. и с ЕИК 204311424. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. Добрич, ул. „Трети март“ № 47.

Акционерният капитал на „Агробизнес Истейтс“ ЕАД е в размер на 27 637 900 (двадесет и седем милиона, шестстотин тридесет и седем хиляди и деветстотин) лева, разпределен в 27 637 900 броя поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев за акция. Капиталът е образуван от непарична вноска (апорт) на недвижими имоти от едноличния собственик „Родна Земя Холдинг“ АД.

Основната дейност на „Агробизнес Истейтс“ ЕАД 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.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

Бисер Лозков Лозев – изпълнителен директор и член на СД;
Анелия Стоянова Петрова – председател на СД;
Теодора Валериева Тодорова - член на СД.

Към 31 декември 2017 г. персоналът на Дружеството е 20 души.

Едноличният собственик е дружество „Родна Земя Холдинг“ АД, регистрирано в гр. София, чийто инструменти на собствения капитал се котират на българската фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Дружеството отчита печалба за 2017 г. в размер на 1 557 хил. лв. Текущите пасиви надвишават текущите активи със 137 хил. лв. към 31.12.2017 г. Нетният паричен поток от оперативна дейност е отрицателен в размер на 102 хил. лв. за 2017 г. Дружеството е учредено през 2016 г., започва да реализира приходи през 2017 г. и е получило временна финансова помощ от едноличния си собственик и други свързани лица. В резултат на това Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2016 г.

Дружеството 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 Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г.:

МСС 7 „Отчети за паричните потоци” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС
Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност. Дружеството категоризира тези промени като промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени с допълнителни категории съгласно изискванията на МСС 7 (вж. пояснение 26).

МСС 12 „Данъци върху дохода” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС
Тези изменения са във връзка с признаването на отсрочени данъчни активи за неизползвани загуби и поясняват как да се отчитат счетоводно отсрочени данъчни активи относно дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност, и нямат ефект върху финансовия отчет на дружеството.

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 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, 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 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинги” в сила от 1 януари 2019 г., 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
- МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет. Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.).

Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Инвестиции в съвместни предприятия

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Дружеството 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 себестойността метод.

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

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези

сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

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

4.5. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.6. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от продажби“ и ред „Други разходи“.

4.7. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството 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 е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите 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 Дружеството 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.

4.7.1 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 Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, 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 Дружеството, 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 Дружеството 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 финансовия 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

4.7.2 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват заеми, 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.

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, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.8. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

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

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

4.9. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват корекция на капитала от апортираните активи в размер на отсрочения данъчен пасив.

Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба) включва текущия финансов резултат и непокрита загуба от минали години.

Всички трансакции с едноличния собственик на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.10. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

4.10.1 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 на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.11. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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.

4.11.1 Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва доклади на независими оценители въз основа в максимална степен на 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.

5. Дългосрочни инвестиции

На 30.10.2017 г. Дружеството е сключило предварителен договор за покупка на 50% от дяловете на „ТТ Партнерс“ ООД с ЕИК 200221381. Към 31.12.2017 г. е превело авансови плащания по него в размер на общо 400 хил. лв.

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството представляват земи и сгради, които се отчитат по справедлива стойност и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 24.

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 2017 г.	18 858	8 780	27 638
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	2 665	(717)	1 948
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	21 523	8 063	29 586

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Новопридобити активи:			
- чрез апорт	18 858	8 780	27 638
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	18 858	8 780	27 638

Балансова стойност на заложените като обезпечение инвестиционни имоти към 31 декември 2017 г., е както следва:

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	2 756	470	3 226

7. Отсрочени данъчни пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2017 '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	1 929	197	2 126
Неизползвани данъчни загуби	(3)	(23)	(26)
	1 926	174	2 100
Отсрочени данъчни активи	(3)		(26)
Отсрочени данъчни пасиви	1 929		2 126
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 926		2 100

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2016 ‘000 лв.	Признати в собствения капитал ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2016 ‘000 лв.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	-	1 929	-	1 929
Неизползвани данъчни загуби	-	-	(3)	(3)
	-	1 929	(3)	1 926
Отсрочени данъчни активи	-			(3)
Отсрочени данъчни пасиви	-			1 929
Признати като:				
Нетно отсрочени данъчни пасиви	-			1 926

Сумите, признати в собствения капитал, се отнасят до временна разлика на придобити инвестиционни имоти чрез апортна вноска.

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

8. Търговски и други вземания

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Търговски вземания	7	-
Финансови активи	7	-
Предплатени разходи	5	-
Нефинансови активи	5	-
Търговски и други вземания	12	-

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

Търговските вземания към 31 декември 2017 г. се състоят от вземания от клиенти по договори за наем.

9. Пари и парични еквиваленти

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	1	-
Пари и парични еквиваленти	1	-

10. Собствен капитал

10.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 27 637 900 на брой поименни акции с право на глас и с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция.

	2017 Брой акции	2016 Брой акции
В началото на годината	27 637 900	-
Емисия на акции	-	27 637 900
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	27 637 900	27 637 900

Едноличен акционер на Дружеството е Родна Земя Холдинг АД.

10.2 Други резерви

Другите резерви включват корекция на капитала от апортираните активи в размер на отсрочения данъчен пасив от 1 929 хил. лв.

11. Възнаграждения на персонала

11.1. Разходи за персонала

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(113)	-
Разходи за социални осигуровки	(20)	-
Разходи за персонала	(133)	-

11.2. Задължения към персонала

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

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	9	-
Задължения към осигурителни институции	5	-
Задължения по неизползвани отпуски	3	-
	17	-

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2018 г.

12. Търговски и други задължения

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	4	1
Финансови пасиви	4	1
Данъчни задължения	123	25
Нефинансови пасиви	123	25
Текущи търговски и други задължения	127	26

13. Финансови разходи

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Разходи за лихви, свързани с:		
- получени заеми	(4)	-
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(4)	-
	(4)	-

14. Приходи от продажби

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Приходи от наеми	59	-
Приходи от предоставяне на други услуги	6	-
	65	-

15. Разходи за материали

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Разходи за ел. енергия	(11)	-
Вода	(1)	-
Горива	(1)	-
Консумативи	(1)	-
	(14)	-

16. Разходи за външни услуги

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Разходи за счетоводно обслужване	(17)	-
Разходи за охрана	(2)	-
Независим финансов одит	(1)	(1)
Разходи за ремонт и профилактика	(1)	-
Пазарни оценки	(1)	-
Учредяване и изготвяне на Устав	-	(1)
Други	(1)	-
	(23)	(2)

През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

17. Други разходи

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(108)	(25)
	(108)	(25)

18. (Разходи за)/приходи от данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % за 2017 г. (2016 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Печалба/(загуба) преди данъчно облагане	1 731	(27)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(173)	-
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(213)	-
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	386	-
Текущ разход от данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване на временни разлики	(174)	3
(Разходи за)/приходи от данъци върху дохода	(174)	3

Пояснение 7 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

19. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват едноличния собственик, дружества под общ контрол и ключов 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.

19.1 Сделки със собственика

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
- Получен заем от Родна Земя Холдинг АД	310	1
- Погасен заем от Родна Земя Холдинг АД	6	-
- Разходи за лихви	2	-
- Плащания на лихви	1	-
- Приходи от наем	10	-

Дружеството е сключило договор за временна финансова помощ с едноличния акционер в размер до 500 хил. лв. при годишна лихва 5% и срок до май 2019 г.

19.2 Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
- Получен заем от КБМ ЕООД	200	-
- Разходи за лихви	2	-

Дружеството е сключило договор за временна финансова помощ с КБМ ЕООД в размер до 200 хил. лв. при годишна лихва 5% и срок до октомври 2019 г.

19.3 Сделки с ключов управленски персонал

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

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(28)	-
Разходи за социални осигуровки	(5)	-
Общо краткосрочни възнаграждения	(33)	-

20. Разчети със свързани лица в края на годината

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Нетекущи задължения към		
-собственика – заем и лихви	305	-
-други свързани лица под общ контрол – заем и лихви	202	-
Общо нетекущи задължения към свързани лица	507	-
Текущи задължения към:		
- собственика	6	1
Общо текущи задължения към свързани лица	6	1
Общо задължения към свързани лица	513	1

21. Безналични сделки

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

За 2017 г.:

- Дружеството е извършило прихващане на задълженията си по получен заем от Родна Земя Холдинг АД с вземания в размер на 1 хил. лв.

За 2016 г.:

- Дружеството е придобило активи и е емитирало акции в размер на 27 638 лв. при неговото учредяване чрез апортна вноска на инвестиционни имоти.

22. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	8	7	-
Пари и парични еквиваленти	9	1	-
		8	-

Финансови пасиви	Пояснение	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	12	4	1
Задължения към свързани лица	20	513	1
		517	2

23. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 22. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци.

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

23.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс и лихвен риск.

23.1.1 Валутен риск

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

23.1.2 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. Затова заемите са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2017 г. Дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти. Всички други финансови пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

23.2 Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства, и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Кредити и вземания	7	-

Пари и парични еквиваленти	1	-
Балансова стойност	8	-

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

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски и други вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
До 3 месеца	2	-
Между 3 и 6 месеца	2	-
Общо	4	-

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една индустрия и географска област. 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 се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на финансовите активи на Дружеството. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

23.3 Анализ на ликвидния риск

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

Дружеството използва средства, осигурени чрез заеми от свързани лица за посрещане на ликвидните си нужди.

Към 31 декември 2017 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2017 г.	Текущи До	Нетекущи От 1 до 5	Общо
---------------------	--------------	-----------------------	------

	1 година '000 лв.	години '000 лв.	'000 лв.
Търговски и други задължения	4	-	4
Задължения към свързани лица	6	546	552
Общо	10	546	556

31 декември 2016 г.

	Текущи До 1 година '000 лв.
Търговски и други задължения	1
Задължения към свързани лица	1
Общо	2

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

24. Оценяване по справедлива стойност

24.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2017 г. и 31 декември 2016 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

	2017 Ниво 3 '000 лв.	2016 Ниво 3 '000 лв.
Инвестиционни имоти	29 586	27 638

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември 2017 г.

Земи и сгради (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност е определена по метода на вещната стойност и 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 2017 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 Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

25. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към общата сума на активите.

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

Капиталът за представения отчетен период може да бъде анализиран, както следва:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Собствен капитал	27 242	25 685
Общо активи	29 999	27 638
Съотношение на собствен капитал към общо активи	1:0.91	1:0.93

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

26. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Дългосрочни заеми от свързани лица	Краткосрочни заеми от свързани лица	Общо
1 януари 2017 г.	-	1	1
Парични потоци:			
Плащания	-	(6)	(6)
Постъпления	-	510	510
Непарични промени:			
Прихващане с вземания	-	(1)	(1)
Прекласифициране	504	(504)	-
31 декември 2017 г.	504	-	504

27. Събития след края на отчетния период

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

28. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2017 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 24 март 2018 г.