

АГРОЕНЕРЖДИ ИНВЕСТ ЕАД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2023

АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2023

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележка	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
АКТИВИ			
Нетекущи материални активи	4	25	40
Инвестиционни имоти	5	11 318	13 659
Вземания от свързани предприятия	6	10 968	10 064
Търговски и други текущи вземания	7	27 327	27 377
Парични средства и еквиваленти	8	410	329
ОБЩО АКТИВИ		50 048	51 469
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	9	27 962	27 962
Резерви	10	5 388	5 388
Неразпределена печалба		11 114	11 957
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		44 464	45307
ПАСИВИ			
Задължения по лихвени заеми	11	5 165	5 881
Задължения към свързани предприятия	12	300	
Търговски и други задължения	13	111	269
Други пасиви	14	8	12
ОБЩО ПАСИВИ		5 584	6 162
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		50 048	51 469

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 28.06.2024 г. и е подписан от името на Агроенерджи Инвест ЕАД от:

Г. Маркова

Изпълнителен директор



Н. Денчева
Съставител

Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

Заверил, съгласно одиторски доклад с дата 05.07.2024 г.

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента – Снежана Башева

Одиторско дружество, рег. №023. „Бул Одит“ ООД

Управител: Стоян Димитров Стоянов



АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ ЕАД

**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2023**

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележка	Годината, приключваща на 31.12.2023	Годината, приключваща на 31.12.2022
Приходи от аренда	15	109	272
Приходи/Разходи от реинтегрирани провизии за обезценка		(77)	(138)
Печалба (загуба) от продажба на инвестиционни имоти	16	(505)	(883)
Разходи за материали		(13)	(14)
Разходи за амортизации		(14)	(14)
Разходи за инвестиционна дейност	17	(43)	(197)
Административни разходи	18	(283)	(289)
Разходи за данъци		(1)	(1)
Финансови приходи/ (разходи), нетно	19	(16)	(5)
ПЕЧАЛБА/ (ЗАГУБА) ЗА ПЕРИОДА		(843)	(1 269)
Друг всеобхватен доход		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		(843)	(1 269)
Доход на акция(лв.)	20	0.0000	0.0000

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 28.06.2024 г. и е подписан от името на Агроенерджи Инвест ЕАД от:

Г. Маркова

Изпълнителен директор



Н. Денчева

Съставител

Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

Заверил, съгласно одиторски доклад с дата 05.07.2024 г.

Регистриран одитор, отговорен за ангажимента – Снежана Башева

Одиторско дружество, рег. №023. „Бул Одит“ ООД

Управител: Стоян Димитров Стоянов



АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ ЕАД

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2023**

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Годината, приключваща на 31.12.2023	Годината, приключваща на 31.12.2022
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Парични постъпления от аренда	24	479
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(79)	(114)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(186)	(201)
Постъпления от продажба на зем.земя	1 834	5 740
Получени аванси, свързани с продажба на зем.земя	66	283
Други плащания, свързани с оперативна дейност	(245)	(152)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ОТ/ (ИЗПОЛЗВАН ЗА) ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	1 414	6 035
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от заеми	300	0
Плащания по заеми	(1 445)	(5 781)
Платени лихви, такси, комисионни по заеми	(174)	(122)
Плащания за финансова дейност	(12)	8
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ/ (ИЗПОЛЗВАН ЗА) ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(1 331)	(5 895)
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ/ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ	83	140
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	327	187
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	410	327

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 28.06.2024 г. и е подписан от името на Агроенерджи Инвест ЕАД от:

Г. Маркова
Изпълнителен директор

Н. Денчева
Съставител

Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

Заверил, съгласно одиторски доклад с дата 05.07.2024 г.
Регистриран одитор, отговорен за ангажмента – Снежана Башева
Одиторско дружество, рег. №023. „Бул Одит“ ООД
Управител: Стоян Димитров Стоянов



АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ ЕАД

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2023**

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Основен регистриран капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2022	27 962	5 388	13 226	46 576
Печалба/ Загуба за 2022	-	-	(1 269)	(1 269)
Разпределение на печалба за дивидент	-	-	-	-
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Други движения в капитала	-	-	-	-
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2022	27 962	5 388	11 957	45 307
Печалба/ Загуба за 2023	-	-	(843)	(843)
Разпределение на печалба за дивидент	-	-	-	-
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Други движения в капитала	-	-	-	-
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2023	27 962	5 388	11 114	44 464

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 28.06.2024 г. и е подписан от името на Агроенерджи Инвест ЕАД от:

Г. Маркова
Изпълнителен директор



Н. Денчева
Съставител

Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

Заверил, съгласно одиторски доклад с дата 05.07.2024 г.
Регистриран одитор, отговорен за ангажимента – Снежана Башева
Одиторско дружество, рег. №023. „Бул Одит“ ООД
Управител: Стоян Димитров Стоянов



1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Учредяване, основен капитал и предмет на дейност на Дружеството

Агроенерджи Инвест ЕАД („Дружеството“) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти до 18.06. 2021г. под наименованието Агроенерджи Инвест АДСИЦ.

С решение № 363- ДСИЦ от 03.06.2021г. и със срок от 14 дни за обжалване от съобщаването му , Комисията за Финансов Надзор, ОТНЕМА издадения с Решение №348- ДСИЦ от 25.05.2006 на КФН лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти по постъпило заявление от 21.05.2021 г. от „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ с искане съгласно чл.18, ал.7 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) за отнемане на издадения му лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, а именно – изричен доброволен отказ на дружеството от издадения му лиценз.

С решение № 479- ПД от 08.07.2021г. и със срок от 14 дни за обжалване от съобщаването му , Комисията за Финансов Надзор, ОТПИСВА „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ като публично дружество и издадената от дружеството емисия ценни книжа в размер на 27 961 916 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка, с ISIN код BG1100025060, от регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН, воден от КФН по подадено заявление от 29.06.2021г. за отписване на Дружеството като публично дружество от регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) при условията по чл.119, ал.1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа(ЗППЦК)

Дружеството е създадено през 2006 на Учредително събрание, проведено на 20 февруари 2006 с капитал 500,000 лева, разпределен в 500,000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1 от 9 март 2006 по фирмено дело № 2813/2006, парт. № 102391, том 1373, страница 131, рег. I.

На проведено Извънредно общо събрание на акционерите, от 12 април 2012, бе взето решение за промяна на наименованието от „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ на „Агроенерджи Инвест“ АДСИЦ. Промяната е вписана в Търговски регистър към Агенция по вписванията под № 20120420155150.

Седалището и адреса на управление на Дружеството е град София, район „Средец“, бул. „Патриарх Евтимий“ № 22, ет.1, тел.: 02/ 8052020, факс: 02/ 8052030, електронен адрес за кореспонденция (e-mail): gergana.liungova@venture-equity-bg.com, електронна страница (web-site): <http://agroenergy-invest.com/>

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с единен идентификационен код 175048939.

Дружеството е с предмет на дейност: покупко-продажба и управление на недвижими имоти и вещни права; отдаване под наем/аренда на недвижими имоти; външно и вътрешно-търговска дейност; търговско представителство и търговско агентство; посреднически и комисионерски услуги, както и всяка друга стопанска дейност, незабранена със закон

Дружеството има едностепенна форма на управление със Съвет на директорите към 31 декември 2023 в състав:

- 1) Гергана Стоичкова Маркова
- 2) Паулина Стефанова Халачева
- 3) Карамфила Георгиева Стоянова

4)

1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Предмет на дейност

Основната дейност на Дружеството е покупко-продажба и управление на недвижими имоти и вещни права; отдаване под наем/аренда на недвижими имоти; външно и вътрешно-търговска дейност; търговско представителство и търговско агентство; посреднически и комисионерски услуги, както и всяка друга стопанска дейност, незабранена със закон.

Основна цел

Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Инвестиционни ограничения

Дружеството придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти.

До 17.06.2021 г. Дружеството отговаря на изискванията на ЗДСИЦ. Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството не може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България, както и не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Дружеството могат да бъдат инвестирани единствено в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации, но в размер не повече от 10% от активите на Дружеството.

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества, до 30 % от активите си - в специализирано дружество по чл.22а, ал.1 ЗДСИЦ, и до 10 % от активите си - други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Годишният финансов отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2023 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката,

въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Представянето на финансовия отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета, и респективно върху отчетените стойностни размери на приходите и разходите за отчетната година. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2023 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- *Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика 2 Преценки за същественост (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приет от ЕК). Промените дават насоки и примери относно приложението на концепцията за същественост при преценки и вземане на решения, свързани с оповестяванията на счетоводната политика като: а) заместват изискването за оповестяване на съществена информация за счетоводните политики вместо на значимите счетоводни политики. б) дават пояснения как предприятията могат да идентифицират съществената информацията относно счетоводните политики и да дават примери кога информацията за счетоводните политики е вероятно да бъде съществена; в) поясняват, че информацията за счетоводните политики може да бъде съществена поради своята същност, дори и когато съответните суми са несъществени; г) поясняват, че информацията за счетоводните политики е съществена, ако е необходима на потребителите на финансовите отчети на предприятието за разбирането на определена съществена информация във финансовите отчети; и д) поясняват, че предприятието не е нужно да оповестява несъществена информация за счетоводните политики, това не следва да води до пропускане или прикриване на съществена счетоводна информация.*
- *Промени в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК). Промените са насочени основно към приблизителните оценки и са свързани с пояснения за по-точно разграничение между промени в счетоводната политика, корекции на грешки и промени в приблизителните оценки като: а) „дефиницията за промени в приблизителните оценки“ е заменена с „дефиниция за приблизителните оценки“ - според новата дефиниция приблизителните оценки са стойности във финансовите отчети, които са обект на несигурност по отношение на оценяването им; б) предприятието разработва и прилага приблизителни оценки, ако счетоводните политики изискват позиции във финансовите отчети да бъдат оценени по начин, който съдържа несигурност по отношение на оценяването им; в) направено е пояснение, че промяна в приблизителна оценка може да е резултат на промяна във входящи данни или на оценъчната техника, както и от нова информация или ново развитие, освен ако това не резултат от корекция на грешка от предходни години; и г) промяна в приблизителна оценка може да има отражение върху печалбата или загубата за текущия период или върху печалбата*

и загубата за текущия период и бъдещи периоди.

- *Промени в МСС 12 Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК). Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода – Отсрочени данъци, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единична транзакция. Измененията ограничават обхвата на освобождаване от признаване на отсрочени данъчни пасиви, вследствие на което то не се прилага за транзакции, при които при първоначално признаване, възникват равни по размер облагаеми и намаляеми временни разлики. Такива транзакции са признаването на актив “право на ползване” и задължения по лизинг от лизингополучателите на датата на стартиране на лизинга, както и при начисляване на задължения за демонтаж, преместване и възстановяване, включени в себестойността на съответния актив. С влизане в сила на измененията предприятията следва да признаят всеки отсрочен данъчен актив (до степента, до която е вероятно да съществува облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики) и отсрочен данъчен пасиви (за всички облагаеми временни разлики) съобразно критериите на МСС 12 за сделки, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични транзакции на или след началото на най-ранния представен във финансовия отчет сравнителен период.*
- *Промени в МСС 12 Данъци върху дохода – Международна данъчна реформа – примерни правила за втори стълб (в сила веднага след издаване на промените, както и за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК). Промените уточняват, че МСС 12 се прилага за данъците върху доходите, които произтичат от данъчни закони, приети или приети по същество с цел въвеждане на примерни правила от втори стълб, издадени от Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР), в т.ч. данъчни закони, въвеждащи допустими минимални национални допълнителни данъци, описани в тези правила, наречени законодателни актове от втори стълб или данъци върху доходите от втори стълб. Промените въвеждат временно изключение от изискването на стандарта, позволяващо на предприятията да не признават отсрочени данъчни активи и пасиви, свързани с данъците върху дохода от втори стълб, като и да не оповестяват информация, свързана тях. Предприятията следва да оповестят факта, че са приложили изключението за непризнаване на отсрочени данъчни активи и пасиви, свързани с данъците от втори стълб и за неоповестяване на информацията, свързана с тях.*

За посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2023 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството:

- *Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., приети от ЕК). Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата му, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Класификацията не се повлиява от очаквания на предприятието за или събития след датата на финансовия отчет. Промените уточняват, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно. По-ранно прилагане е разрешено, но едновременно с прилагане на промените в МСС 1 Представяне на финансови отчети, нетекущи задължения, обвързани с ограничителни условия.*

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети, нетекущи задължения, обвързани с ограничителни условия (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., приети от ЕК). Тези промени уточняват, че само ограничителни условия, които предприятието е длъжно да спазва на или преди края на отчетния период засягат правото на предприятието да отложи уреждането на съответните задължения за най-малко дванадесет месеца след отчетната дата и съответно, само те следва да се вземат предвид при оценката на класификацията на задълженията като текущи или нетекущи. Тези договорености влияят върху това дали правото съществува в края на отчетния период, дори ако спазването на условията се оценява след него (например ограничително условие, базирано на финансовото състояние на предприятието към края на отчетния период, но оценено след неговия край). Ограничителни условия, които се изчисляват на база на финансовото състояние на предприятието след края на отчетния период (например на база на финансовото състояние на предприятието шест месеца след отчетната дата) не следва да се вземат предвид при определяне на класификацията на задълженията и правото на тяхното отлагане. Въпреки това предприятията следва да оповестят информация за ограничителните условия, обхващащи наблюдаем период в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период с цел оценка на риска от това дали задълженията биха станали изискуеми. Промените се прилагат ретроспективно. По-ранно прилагане е разрешено, но едновременно с прилагането на промените в МСС 1 Представяне на финансови отчети относно класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи.
- Промени в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване: договорености за финансиране на доставчици (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не са приети от ЕК). Промените имат за цел да повишат прозрачността на отчитането на договореностите за финансиране на доставчици и да помогнат на потребителите на финансови отчети да оценят ефекта им върху задълженията, паричните потоци и ликвидния риск, на който предприятието е изложено, като добавят допълнителни оповестявания във връзка с този тип договорености. МСС 7 предлага промени, които да добавят информация за оценка на ефектите от тези договорености върху задълженията и паричните потоци, както следва: а) ред и условия на договореностите; б) балансовата стойност и съответния ред от отчета за финансовото състояние на задълженията, които са част от договореностите; в) балансовата стойност и съответния ред от отчета за финансовото състояние на сумите, които доставчикът вече е получил от доставчика на финансиране (финансовата институция); г) времевия диапазон от сроковете за плащане за финансовите задължения по договореностите за финансиране на доставчици и съпоставимите срокове за финансови задължения, които не са част от тези договорености; д) вида и ефекта на непаричните изменения в балансовата стойност на финансовите задължения, които са част от договореностите за финансиране на доставчици. В МСФО 7 се добавят изисквания към оповестяване на оценка на изложеността на предприятието към ликвиден риск и какъв ефект върху предприятието може да окаже прекратяване на договореностите. Промените се прилагат ретроспективно, като има облекчения относно неоповестяване на информация за периоди преди началната дата на периода, в който промените се прилагат за първи път, както и относно някои количествени оповестявания, отнасящите за началната дата на периода на първоначално прилагане. По-ранно прилагане е разрешено.
- Промени в МСФО 16 Лизинг – Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., приети от ЕК). Промените имат за цел да доразвият изискванията към продавача- лизингополучател при измерване на задължението по лизинг при сделки „продажба – обратен лизинг“. Те изискват след началната дата на лизинга (датата на предоставяне на основния актив) продавачът -

лизингополучател да определи „лизингови плащания“ и „ревизирани лизингови плащания“ по начин, по който да не признае печалба или загуба, която се отнася до правото на ползване, задържано от него. Промените не се отнасят за признаване на печалби и загуби във връзка с частично или пълно прекратяване на лизинговия договор. Промените се прилагат ретроспективно. По-ранно прилагане е разрешено.

- Промени в Промени в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: липса на обменни курсове (в сила за годишни периоди от 01.01.2025 г., не са приети от ЕК). Тези промени уточняват и изискват от предприятията да прилагат последователен подход при определяне на: а) кога дадена валута може да се обмени в друга и кога не, както въвеждат определения за това. Една валута може да се обмени в друга, когато предприятието може да придобие другата валута в нормални времеви граници, включващи нормални административни закъснения и пазарен механизъм, който позволява сделката по обмяна на валутата да доведе до изпълними права и задължения. Ако предприятието може да получи само незначителна част от другата валута на датата на оценката за определената цел, то се счита, че валутата не може да бъде обменена в другата валута; б) какъв обменен курс да се прилага, когато една валута не може да бъде обменена в друга, като посочват два механизма: първият е използването на наблюдаем обменен курс - без допълнителни корекции, наблюдаем курс за друга цел и първия обменен курс, по който обмяната може да бъде направена; вторият е чрез използването на друга техника на оценка; в) информацията, която предприятието следва да оповести, когато една валута не може да се обмени в друга, за да позволи на потребителите на неговите финансови отчети да разберат как това влияе върху финансовите резултати, финансовото състояние и парични потоци на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно. По-ранно прилагане е разрешено.
- МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, съставляват или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време.

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Ръководството на Дружеството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно, не са взети предвид при изготвянето на този финансов отчет, а именно:

- Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация за задълженията като текущи и нетекущи, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023, все още не е прието от ЕС;

- Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи задължения по ковенанти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024, все още не е прието от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти - Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС

Дружеството не очаква приемането на тези изменения на съществуващи стандарти да окаже съществен ефект върху неговия финансов отчет в периода на първоначалното им прилагане.

Финансовият отчет на дружеството е изготвен на база историческата цена с изключение на имотите, машините и оборудването, инвестиционните имоти и финансовите активи под формата на капиталови инвестиции през друг всеобхватен доход, които са оценени на база преоценена респ. справедлива стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в индивидуалния финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

2.2 Счетоводни принципи

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на текущото начисляване и историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които се преоценяват по справедлива стойност.

2.3 Приложение на принципа на действащото предприятие

Настоящият финансов отчет на Дружеството е изготвен на базата на принципа за действащото предприятие. Ръководството е уверено, че Дружеството ще поддържа нормална дейност чрез повишаване ефективността от дейността си и финансова подкрепа от основния акционер, в случай на необходимост. В резултат на това, Ръководството потвърждава своето разбиране и валидността на предположението, че настоящият финансов отчет е изготвен на базата на принципа за действащото предприятие.

Дружеството е действащо предприятие. Ръководството няма планове или намерения за прекратяване на дейността му в бъдеще.

2.4 Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута е валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството функционира и в която се генерират и изразходват паричните му средства. Дружеството осъществява своите сделки предимно в лева, поради което като функционална валута е определен българският лев.

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство, Дружеството води счетоводство и съставя финансови отчети в националната валута на Република България -

български лев, който от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева (хил. лв.).

2.5 Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземания и задължения в чуждестранна валута или при отчитането им при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните средства и парични еквиваленти, вземанията и задълженията в чуждестранна валута към датата на отчета за финансовото състояние са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

2.6 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на МСФО, изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовия отчет, които оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Основният източник на несигурност за Дружеството по отношение на предположения и оценки е определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти (виж бел. 3).

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Имоти, машини и оборудване

Имотите машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени по преоценена стойност, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци, разходи за капитализирани лихви за квалифицирани активи и др.

При придобиване на имоти, машини и оборудване при условията на разсрочено плащане, покупната цена е еквивалентна на сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е модела на преоценената стойност по МСС 16 – преоценена стойност, намалена с последващо начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Преоценка на имотите, машините и оборудването е прието да се извършва от лицензирани оценители обичайно на период от 5 години. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може да се извършва по-често.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на имотите, машините и оборудването. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира. Полезният живот по групи активи е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Срокът на годност по групи активи е както следва:

- сгради – 25 г.
- съоръжения – 25 г.
- машини и оборудване – 3.33 г.
- съоръжения – 7-10 г.
- компютри – 2 г.
- автомобили – 4 г.
- други транспортни средства – 10 г.
- стопански инвентар – 6.67 г.

Определените срокове на полезен живот на дълготрайните материални активи се преглеждат в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите.

Възстановимата стойност на имотите, машините и оборудването е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката е за сметка на този резерв и се представя в отчета за всеобхватния доход (към статиите на другите компоненти на всеобхватния доход), освен ако тя не надхвърля неговия размер (на резерва), и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Печалби и загуби от продажба

Дълготрайните материални активи се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "имоти, машини и оборудване" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към "други доходи/(загуби) от дейността, нетно" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината). Частта от компонента "преоценъчен резерв", отнасяща се за продадения актив, се прехвърля директно към компонента "неразпределена печалба" в отчета за промените в собствения капитал.

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, в които инвестира Дружеството, са земи, които се държат за получаване на приходи под формата на аренда и за увеличаване на стойността на капитала.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите. Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот, който вече е бил признат, се прибавят към балансовата сума на инвестиционния имот, когато е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на ефективност на съществуващия инвестиционен имот. Всички други последващи разходи се признават като разходи в периода, в който са възникнали.

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, като промените в справедливата стойност се признават в отчета за всеобхватния доход.

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител.

При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2021 и 2020 независимият оценител е използвал модела "Справедлива пазарна стойност". Справедливата пазарна стойност (СПС) е най-вероятната стойност, на която даден актив може да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответния актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито една от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация трябва да бъде

разумно дълъг.

Прилагат се следните методи за оценка на земеделски земи:

- метод за определяне на текущите пазарни цени;
- метод на сравнителните продажби (пазарен аналог);
- метод на ликвидационната стойност.

Методът за определяне на текущите пазарни цени, съгласно Наредбата за определяне на цени на земеделските земи, отчита конкретните характеристики на имота (качествени, количествени, местоположение, състояние и др.). Чрез диференцирани, административно определени коефициенти, в зависимост от характеристиките на земеделската земя, се формира заключение за пазарната стойност на оценяваната земеделска земя, която може да се използва при покупко-продажба, замяна или други видове сделки между държавата и физически и/или юридически лица. При използването на този оценъчен метод стойността на поземления имот се определя като произведение от три величини: началната цена на имота, сумата от коригиращите коефициенти и площта на съответния имот.

Метод на сравнителните продажби (пазарен аналог) – при използването на този метод, стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните му характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито продажби има надеждна информация, включително и за цените, по които са се осъществили сделките. При това колкото по-близо до момента на оценката са извършени сделките, за които има информация, толкова по-достоверна ще е изведената пазарна стойност на оценявания имот.

Метод на ликвидационната стойност – ликвидационната стойност трябва да се разглежда като долна граница на стойността на оценявания актив. Това е стойността, която може да се получи при средно-срочна продажба на имота.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2021 и 2020 е определена въз основа на оценка, извършена от лицензиран оценител, по метода на пазарните сравнения. За целта, са използвани пазарни/ офертни цени на имоти, със сходни характеристики, по региони, като са отчетени на следните фактори: размер; категория земя; близост до водни / напоителни системи; топография на терена; и достъпност до главни пътни артерии. В допълнение използваните офертни цени са коригирани с: коректив за офертна цена (отразява разликата между офертната цена и реалната цена, при която се извършва сделката); коректив за време (отразява промяната в цената, когато са използвани оферти от 2021 и 2020); и коректив за аренда (отразява промяната в статуса на земята – арендована/ неарендована). Ръководството на Дружеството счита, че така определената пазарна цена на инвестиционните имоти към 31 декември 2021 и 2020 предоставя най-доброто доказателство за тяхната справедлива стойност.

Към 31.12.2023 г. дружеството не е извършило пазарна оценка на имотите, които притежава. Дружеството решава да извършва такава най- късно на всяка 5- та година.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява. На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети на Дружеството, разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита в отчета за всеобхватния доход.