

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Агробизнес Истейтс АД

31 декември 2023 г.



АГРОБИЗНЕС ИСТЕЙТС АД

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	i
Доклад на независимия одитор	ii
Финансов отчет	iii
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

Ръководството представя годишния доклад за дейността и финансовия отчет за 2023 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на ЕС.

1. Описание на дейността

„Агробизнес Истейтс“ АД е акционерно дружество, регистрирано в България. Седалището и адресът на управление са в гр. Добрич, община Добрич, ул. „Трети март“ №47. Адресът за кореспонденция е в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. Дружеството е регистрирано в Търговския Регистър на 31.10.2016 г. и е с ЕИК 204311424.

Основната дейност на предприятието 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 и сделки със зърнени култури. Дружеството няма изградена клонова мрежа в страната.

При учредяването на дружеството през 2016 г. акционерния му капитал беше 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.

На 11.03.2020 г. в гр. София, „Родна Земя Холдинг“ АД с ЕИК 102176770, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД с ЕИК 204311424, увеличава капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД от 27 637 900 лв. на 31 637 900 лв. чрез издаване на нови 4 000 000 броя обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка акция. Всички новоемитирани 4 000 000 броя акции се записват от едноличния собственик на капитала „Родна Земя Холдинг“ АД чрез извършване на парична вноска в размер на 4 000 000 лв.

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2023		31 декември 2022	
	Брой акции	%	Брой акции	%
„Родна Земя Холдинг“ АД	16,712,900	52.82%	19,962,900	63.09%
Конкорд Фонд- 8 Алтернативен инвестиционен фонд АД	5,434,500	17.18%	6,305,000	19.93%
ДФ Конкорд Фонд-2 Акции	3,160,000	9.99%	-	-
НДФ Конкорд Фонд-7 Саут Ийст Юръп	2,820,000	8.91%	-	-
ПОК „Съгласие“ АД	2,210,000	6.99%	2,210,000	6.99%
Национален Договорен фонд "Динамик"	660,500	2.09%	3,160,000	9.99%
ДФ Навигатор Плюс	435,000	1.37%	-	-
ДФ Плюс	205,000	0.65%	-	-
	31,637,900	100%	31,637,900	100%

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

Бисер Лозков Лозев – изпълнителен директор и член на СД;
Тончо Николов Георгиев – председател на СД;
Светослав Аспарухов Янев - член на СД.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Бисер Лозков Лозев.

2. Преглед на дейността за 2023 г.

През 2023 г. Дружеството е реализирало приходи от продажби в размер на 63 хил. лв. (2022 г.: 63 хил. лв.) от отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Финансови резултати	2023	2022	Изменение 2023/2022	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от продажби	63	63	-	0%
Печалба /(загуба) за годината	267	(945)	1,212	128 %
Възвращаемост на собствения капитал	0,01	(0,03)	0,04	133 %
Възвращаемост на активите	0,00	(0,01)	0,01	100 %

Финансово състояние	2023	2022	Изменение 2023/2022	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Общо активи	78,356	73,575	4,781	7%
Оборотен капитал	(10,243)	(8,961)	(1,282)	-14%
Собствен капитал	29,412	29,145	267	1%
Парични средства	8	3	5	167%

- През текущия период Дружеството е реализирало печалба, което е нарастване със 128% на финансовия резултат спрямо предходния отчетен период. През 2023 г. дружеството е отчетло печалба в резултат на промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 7 хил. лв. (2022г.: 0 хил. лв.). Приходите от лихви бележат увеличение с 1 006 хил. лв., или нарастване със 138% повече от 2022 г.

Усложнената международна обстановка през 2022 г. и 2023 г., свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация, довела до военни действия между страните, породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка и някои руски кредитни институции, компании и физически лица. Във връзка с гореизложеното Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея. Дружеството не счита, че търговските вземания в бъдеще биха могли да бъдат непряко повлияни от ситуацията в Украйна. Възможно е обаче да бъде негативно повлияно от тенденциите в българската и световната икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, цените на недвижимите имоти и др.

Настоящият финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Към 31 декември 2023 г. текущите пасиви на Дружеството превишават текущите активи с 10,243 хил. лв. Регистрираният акционерен капитал на Дружеството надвишава чистата стойност на активите с 2,226 хил. лв. към 31 декември 2023 г., което е в нарушение на изискванията на чл. 252 от Търговския закон. Дружеството следва да предприеме мерки за привеждане на капитала в съответствие с изискванията на националното законодателство. Тези събития сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породите значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. На база на наличната информация за предвидимото бъдеще и финансовата подкрепа от мажоритарния собственик ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Стопански цели за 2024 г.

Въпреки несигурната икономическа среда и условията на растяща инфлация и повишаващи се лихвени проценти, бизнес стратегията на Дружеството ще бъде насочена към възвръщането на присъствието 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. Дружеството ще продължи дейността си през 2024 г. и очаква да повиши приходите си, чрез сделки със зърнени култури и отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност към 31 декември 2023 г.

5. Информация относно членовете на Съвета на директорите

Към 31.12.2023 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

- Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД;
- Тончо Николов Георгиев – Председател на СД;
- Светослав Аспарухов Янев – Член на СД;

Членовете на Съвета на директорите упражняват контрол или са членове на ключов ръководен персонал на следните предприятия:

- Бисер Лозков Лозев - Изпълнителен директор и член на СД на Родна Земя Холдинг АД, гр. София, Изпълнителен директор и член на СД на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, гр. София, Управител на СДРУЖЕНИЕ "СГОВОР", гр. София, Член на СД на ХЕДУС АД, гр. София, Управител на „Ритейл парк мисионис“ ЕООД, гр. София,
- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества
- Светослав Аспарухов Янев - Изпълнителен директор и председател на СД на Ломски Мелници-София АД, гр. София, Председател на СД на Родна Земя Холдинг АД гр. София, Председател на СД на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, гр. София, член на СД на Ломски мелници АД, град Лом, Управител
- не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.

През годината ключовият управленски персонал е получил възнаграждения в размер на 68 хил. лв., включващи заплати и осигуровки (2022 г.: 29 хил. лв.).

Членовете на Съвета на директорите и свързани с тях лица не са сключвали с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност и съществено се отклоняват от пазарните условия.

6. Финансови инструменти и финансов риск

Анализ на пазарния риск

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.

Валутен риск

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

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 2023 г. Дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото получените заеми от Дружеството, както и лихвоносните финансови активи са с фиксирани лихвени проценти.

Кредитен 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, депозиране на средства, и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи (пояснение 27).

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. 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.

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

7. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следното некоригиращо събитие:

- На 25.01.2024г. Агробизнес Истейтс АД придобива 100% от капитала на дружеството ТТ Партнерс ЕООД с ЕИК 200221381.

14.03.2024 г.

Изпълнителен директор: _____



Грант Торнтон ООД

адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: бул. Княз Борис I №111, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Агробизнес Истейтс АД
в гр. Добрич, ул. „Трети март“ №47

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Агробизнес Истейтс“ АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2023 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, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 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

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 „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) 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.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснение 2 „Основа за изготвяне на финансовия отчет“ от финансовия отчет, в което се посочва, че към 31 декември 2023 г. текущите пасиви на Дружеството превишават текущите активи с 10,243 хил. лв. Регистрираният акционерен капитал на Дружеството надвишава чистата стойност на активите с 2,226 хил. лв. към 31 декември 2023 г., което е в нарушение на изискванията на чл. 252 от Търговския закон. Дружеството следва да предприеме мерки за привеждане на капитала в съответствие с изискванията на националното законодателство. Както е посочено в пояснение 2, тези събития сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породی значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ръководството на Дружеството е направило анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и финансовата подкрепа на мажоритарния акционер. В резултат на извършения анализ ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

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 и приложимите законови изисквания, 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 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 ЕСи 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.

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;
- достигаем 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 съществени 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 изискванията 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

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество



18.03.2024 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26

Отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	39,482	39,475
Аванс за придобиване на дъщерно предприятие	5	2,590	1,000
Нетекущи активи		42,072	40,475
Текущи активи			
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	9	35,480	31,826
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	8	768	1,245
Други вземания	0	28	26
Пари и парични еквиваленти	11	8	3
Текущи активи		36,284	33,100
Общо активи		78,356	73,575

Съставител: 
ЕЛ Финанс ЕООД, Елена Драганова - Управител

Дата: 14.03.2024 г.

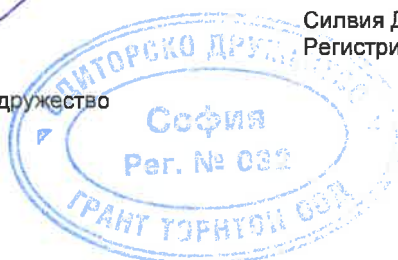
С одиторски доклад от дата: **18.03.2024**

Марий Апостолов
Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Изпълнителен директор: 
/Бисер Потев/

Силвия Динова
Регистриран одитор, отговорен за одита



Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 24 представляват неразделна част от него.

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

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	12.1	31,638	31,638
Резерви	12.2	(1,929)	(1,929)
Натрупана загуба		(297)	(564)
Общо собствен капитал		29,412	29,145
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	7	2,417	2,370
Нетекущи пасиви		2,417	2,370
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	24	45,052	36,234
Търговски и други задължения	0	1,442	5,796
Задължения към персонала	13.2	33	30
Текущи пасиви		46,527	42,060
Общо пасиви		48,944	44,430
Общо собствен капитал и пасиви		78,356	73,575

Съставител: 
ЕЛ Финанс ЕООД, Елена Драганова - Управител

Изпълнителен директор: 
/Бисер Полев/

Дата: 14.03.2024 г.

С одиторски доклад от дата:

18. 03. 2024

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество



Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 24 представляват неразделна част от него.

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

	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от наем	18	57	58
Други приходи		675	108
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6	7	-
Печалба от продажба на нетекущи активи		-	1
Нетни печалби от операции с фин. активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата		13	79
Разходи за материали	19	(23)	(27)
Разходи за външни услуги	20	(70)	(60)
Разходи за персонала	13.1	(303)	(221)
Разходи за очаквани кредитни загуби, нетно		(215)	(578)
Разходи за амортизация		-	(2)
Други разходи	21	(185)	(180)
Загуба от оперативна дейност		(44)	(822)
Разходи за лихви	16	(1,375)	(965)
Приходи от лихви	0	1,735	729
Нетни приходи от/(разходи за) лихви		360	(236)
Други финансови разходи	17	(2)	(1)
Печалба /(загуба) преди данъци		314	(1,059)
(Разходи за) /приходи от данък върху дохода	22	(47)	114
Печалба /(загуба) за годината		267	(945)
Друг всеобхватен доход:			
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:			
Промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход			
		-	1,116
		-	1,116
Общ всеобхватен доход за годината		267	171

Съставител: _____
 ЕЛ Финанс ЕООД, Елена Драганова - Управител

Изпълнителен директор: _____
 /Бисер Лозев/

Дата: 14.03.2024 г.

С одиторски доклад от дата:

18. 03. 2024

Марий Апостолов
 Управител

Силвия Динова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 24 представляват неразделна част от него.

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

Всички суми са представени в хил. лв.

Салдо към 1 януари 2023 г.
Печалба за годината
Друг всеобхватен доход
Общо всеобхватен доход за годината
Салдо към 31 декември 2023 г.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
	31,638	(1,929)	(564)	29,145
	-	-	267	267
	-	-	-	-
	-	-	267	267
	31,638	(1,929)	(297)	29,412

Всички суми са представени в хил. лв.

Салдо към 1 януари 2022 г.
Загуба за годината
Друг всеобхватен доход
Общо всеобхватен доход за годината
Салдо към 31 декември 2022 г.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
	31,638	(3,045)	381	28,974
	-	-	(945)	(945)
	-	1,116	-	1,116
	-	1,116	(945)	171
	31,638	(1,929)	(564)	29,145

Съставител:  ЕЛ Финанс ЕООД, Елена Драганова - Управител

Дата: 14.03.2024 г.

С одиторски доклад от дата:

Марий Апостолов
Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/

Силвия Динова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията към финансовия отчет от стр. 16 до стр. 24 представляват неразделна част от него.



Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	102	127
Постъпления от предоставени аванси на подотчетни лица	268	50
Плащания към персонал и осигурителни институции	(278)	(200)
Плащания към доставчици	(111)	(182)
Плащания за данъци	(106)	(152)
Други постъпления / (плащания) за оперативна дейност	40	(22)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(85)	(379)
Инвестиционна дейност		
Предоставени заеми	(3,235)	-
Постъпления от предоставени заеми	-	228
Постъпления от продажба на финансови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	3,717	12,735
Придобиване на финансови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	(6,031)	(17,445)
Получени лихви	5	747
Предоставен аванс за покупка на инвестиционни имоти	(542)	-
Получен аванс за продажба на инвестиционни имоти	1,167	-
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	(1,590)	(200)
Предоставен аванс за покупка на финансови инструменти	(3,310)	(9,710)
Възстановен аванс за покупка на финансови инструменти	1,980	5,313
Постъпления от продажба на финансови активи	488	6,622
Придобиване на финансови активи	-	(3,047)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(7,351)	(4,757)
Финансова дейност		
Получени заеми	31 9,310	12,857
Плащания по получени заеми	31 (556)	(6,336)
Плащания на лихви	31 (1,311)	(1,384)
Други плащания за финансова дейност	(2)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	7,441	5,136
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	5	-
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	3	3
Пари и парични еквиваленти в края на годината	8	3

Съставител: _____
 ЕЛ Финанс ЕООД, Елена Драганова - Управител

Дата: 14.03.2024 г.

С одиторски доклад от дата:

18.03.2024

Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Изпълнителен директор: _____
 /Бисер Лозев/

Силвия Динова
 Регистриран одитор, отговорен за одита



Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

„Агробизнес Истейтс“ АД („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“ АД е в размер на 31 637 900 (двадесет и седем милиона, шестстотин тридесет и седем хиляди и деветстотин) лева, разпределен в 31 637 900 броя поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев за акция.

Основната дейност на предприятието 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 и сделки със зърнени култури.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

Бисер Лозков Лозев – изпълнителен директор и член на СД;
Тончо Николов Георгиев – председател на СД;
Светослав Аспарухов Янев - член на СД.

Към 31 декември 2023 г. персоналът на Дружеството е 19 лица.

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2023		31 декември 2022	
	Брой акции	%	Брой акции	%
„Родна Земя Холдинг“ АД	16,712,900	52.82	19,962,900	63.09
Конкорд Фонд- 8 Алтернативен инвестиционен фонд АД	5,434,500	17.18	6,305,000	19.93
ДФ Конкорд Фонд-2 Акции	3,160,000	9.99	-	-
НДФ Конкорд Фонд-7 Саут Ийст Юръп	2,820,000	8.91	-	-
ПОК „Съгласие“ АД	2,210,000	6.99	2,210,000	6.99
Национален Договорен фонд "Динамик"	660,500	2.09	3,160,000	9.99
ДФ Навигатор Плюс	435,000	1.37	-	-
ДФ Плюс	205,000	0.65	-	-
	31,637,900	100.00	31,637,900	100.00

Основния акционер е дружество „Родна Земя Холдинг“ АД, регистрирано в гр. София, чиито 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 (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Усложнената международна обстановка през 2022 г. и 2023 г., свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация, довела до военни действия между страните, породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка и някои руски кредитни институции, компании и физически лица. Във връзка с гореизложеното Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея. Дружеството не счита, че търговските вземания в бъдеще биха могли да бъдат непряко повлияни от ситуацията в Украйна. Възможно е обаче да бъде негативно повлияно от тенденциите в българската и световната икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, цените на недвижимите имоти и др.

Спазване на принципа за действащо предприятие

Настоящият финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Към 31 декември 2023 г. текущите пасиви на Дружеството превишават текущите активи с 10,243 хил. лв. Регистрираният акционерен капитал на Дружеството надвишава чистата стойност на активите с 2,226 хил. лв. към 31 декември 2023 г., което е в нарушение на изискванията на чл. 252 от Търговския закон. Дружеството следва да предприеме мерки за привеждане на капитала в съответствие с изискванията на националното законодателство. Тези събития сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. На база на наличната информация за предвидимото бъдеще и финансовата подкрепа от мажоритарния собственик ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2023 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочени данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични трансакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа - примерни правила от втори стълб, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние 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. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети 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.

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“.

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 прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или 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 себестойностния 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. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с продажби на стоки и услуги.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на стоки

Продажбата на стоки включва продажба на зърнени култури. Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възбращение.

Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставените заеми от Дружеството. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

4.7. 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“. Приходите от наем се отчитат на линейна база за периода на договора за наем.

4.8. Финансови инструменти

Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и

търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Тази категория съдържа инвестиции в капиталови инструменти. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез доклади на независими външни оценители, защото капиталовите инструменти не се котира на борсови пазари.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват дълговите инструменти по амортизирана стойност на Дружеството (вземания по договори за цесии, търговски вземания и пари и парични еквиваленти), както и дългови финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Тъй като повечето от тези инструменти имат добър кредитен рейтинг, вероятността от неизпълнение се очаква да бъде ниска. Въпреки това към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента.

При оценяването на тези рискове Дружеството разчита на готовата налична информация като кредитните рейтинги, публикувани от основните агенции за кредитен рейтинг за съответния актив. Дружеството държи единствено прости финансови инструменти, за които специфични кредитни рейтинги обикновено са на разположение. Ако няма информация или информацията относно факторите, които влияят на рейтинга на наличния актив, е ограничена, Дружеството обединява подобни инструменти в един портфейл, за да оцени на тази база дали има значително увеличение на кредитния риск.

В допълнение, Дружеството разглежда и други показатели като неблагоприятни промени в дейността, икономически или финансови условия, които могат да засегнат способността на издателя на капиталовия инструмент да изпълни задълженията си по дълга или неочаквани промени в оперативните резултати на емитента.

Ако някой от тези показатели води до значително увеличение на кредитния риск на инструментите, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват заеми, търговски и други задължения и задължения към свързани лица.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.9. Материални запаси

Материалните запаси включват стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност. При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.10. 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 свързани 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.

4.11. 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 включва текущия финансов резултат и непокрити загуби от минали години.

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

4.12. Лизинг

Дружеството е лизингодател по договори за наем на инвестиционни имоти. Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на

Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 18). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор. Дружеството няма активи, отдадени под наем при условията на финансов лизинг.

4.13. 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.

4.13.1 Оценка по справедлива стойност на инвестиционни имоти

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4.13.2 Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.14. 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.

4.14.1 Оценка по справедлива стойност

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4.14.2 Измерване на очакваните кредитни загуби от дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

5. Аванс за придобиване на дъщерно предприятие

В периода 2017 – 2022 г. Агробизнес Истейтс АД е платило аванси в размер на 1,000 хил. лв. по предварителен договор за покупка на 50% от дяловете на несвързано дружество. През декември 2023 г. Дружеството е сключило Предварителен договор за покупко-продажба и за останалите 50% от дяловете на несвързаното дружество, като е заплатило допълнително 1,590 лв. Сделката е финализирана през януари 2024 г., когато е сключен окончателният договор за покупко-продажба.

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. Справедливата стойност е определена въз основа на доклади на външни лицензирани оценители. За

информация относно използваните допускания при определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 29.2.

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

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	26,600	12,875	39,475
Нетна печалба / (загуба) от промяна на справедливата стойност	51	(44)	7
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	26,651	12,831	39,482

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	26,600	12,875	39,475
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	26,600	12,875	39,475

Балансова стойност на заложените като обезпечение инвестиционни имоти към 31 декември 2023 г., е както следва:

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	26,651	12,831	39,482
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	26,600	12,875	39,475

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 2023 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	2,922	3	2,925
Текущи активи			
Финансови активи	6	(1)	5
Обезценка на вземания	(146)	(22)	(168)
Текущи пасиви			
Провизии за отпуски на персонала	(1)	-	(1)
Неизползвани данъчни загуби	(411)	67	(344)
Отсрочени данъчни пасиви, нетно, от които:	2,370	47	2,417
Отсрочени данъчни активи	(558)		(513)
Отсрочени данъчни пасиви	2,928		2,930

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2022 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	2,920	2	2,922
Текущи активи			
Финансови активи	5	1	6
Обезценка на вземания	(88)	(58)	(146)
Текущи пасиви			
Провизии за отпуски на персонала	(2)	1	(1)
Неизползвани данъчни загуби	(351)	(60)	(411)
Отсрочени данъчни пасиви, нетно, от които:	2,484	(114)	2,370
Отсрочени данъчни активи	(441)		(558)
Отсрочени данъчни пасиви	2,925		2,928

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. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Некотирани капиталови инструменти	515	515
Борсови капиталови инструменти	253	730
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	768	1,245

Финансовите активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет, или чрез оценка на независим оценител.

За повече информация относно оценяването по справедлива стойност на финансови инструменти вижте пояснение 29.129.1

9. Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Търговски вземания	25,837	5,008
Предоставени аванси за покупка на акции	6,275	4,412
Вземания по предоставени заеми	4,978	23,533
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1,610)	(1,127)
Общо финансови активи отчитани по амортизирана стойност	35,480	31,826

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Търговските вземания към 31 декември се състоят от:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Вземания по цесии	25,551	5,008
Вземания по продажби	9	-
Вземания по неустойки	277	-
Търговски вземания	25,837	5,008

Вземания по предоставени заеми

Към 31 декември 2023 г. вземанията по предоставени заеми се състоят от главници в размер на 3 521 хил. лв. (2022 г.: 23 081 хил. лв.) и лихви 1 457 хил. лв. (2022 г.: 452 хил. лв.) по търговски заеми на няколко контрагента. Заемите са необезпечени и със срок на връщане до една година от датата на отпускането им. Годишният лихвен процент, който Дружеството прилага е в диапазона 1% - 5%.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база. Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(1,127)	(862)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(903)	(1,123)
Възстановяване на загуба от обезценка	420	858
Салдо към 31 декември	(1,610)	(1,127)

10. Други вземания

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Данъчни вземания	28	20
Предплатени разходи	-	6
Общо други вземания	28	26

11. Пари и парични еквиваленти

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	8	3
Пари и парични еквиваленти	8	3

12. Собствен капитал

12.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 31 637 900 лв. на брой поименни акции с право на глас и с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция.

	2023 Брой акции	2022 Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	31,637,900	31,637,900
Брой издадени и напълно платени акции	31,637,900	31,637,900
Общ брой акции към 31 декември	31,637,900	31,637,900

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2023		31 декември 2022	
	Брой акции	%	Брой акции	%
„Родна Земя Холдинг“ АД	16,712,900	52.82	19,962,900	63.09
Конкорд Фонд- 8 Алтернативен инвестиционен фонд АД	5,434,500	17.18	6,305,000	19.93
ДФ Конкорд Фонд-2 Акции	3,160,000	9.99	-	-
НДФ Конкорд Фонд-7 Саут Ийст Юръп	2,820,000	8.91	-	-
ПОК „Съгласие“ АД	2,210,000	6.99	2,210,000	6.99
Национален Договорен фонд "Динамик"	660,500	2.09	3,160,000	9.99
ДФ Навигатор Плюс	435,000	1.37	-	-
ДФ Плюс	205,000	0.65	-	-
	31,637,900	100.00	31,637,900	100.00

12.2. Други резерви

Към 31.12.2023 г. Другите резерви съдържат:

- Корекция на капитала от апортираните активи в размер на отсрочения данъчен пасив от 1 929 хил. лв.

13. Възнаграждения на персонала

13.1. Разходи за персонала

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за заплати	(263)	(187)
Разходи за социални осигуровки	(40)	(34)
Разходи за персонала	(303)	(221)

13.2. Задължения към персонала

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	16	14
Задължения към осигурителни институции	7	10
Задължения по неизползвани отпуски	10	6
	33	30

14. Търговски и други задължения

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	1,218	5,643
Финансови пасиви	1,218	5,643
Данъчни задължения	224	153
Нефинансови пасиви	224	153
Текущи търговски и други задължения	1,442	5,796

15. Приходи от лихви

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от лихви, свързани с:		
- предоставени заеми	1,735	729
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата	1,735	729

16. Разходи за лихви

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за лихви, свързани с:		
- получени заеми	(1,375)	(965)
Общо разходи за лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата	(1,375)	(965)

17. Други финансови разходи

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Банкови такси и комисионни	(2)	(1)
	(2)	(1)

18. Приходи от наеми

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от наеми	57	58
	57	58

19. Разходи за материали

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(16)	(19)
Консумативи	(2)	(1)
Горива	(1)	(5)
Други	(4)	(2)
	(23)	(27)

20. Разходи за външни услуги

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за счетоводно обслужване	(28)	(27)
Разходи за пазарни оценки	(19)	(16)
Разходи за застраховки	(11)	(7)
Разходи за независим финансов одит	(3)	(3)
Разходи за такси и комисионни	(3)	(2)
Разходи за охрана	(1)	(1)
Други	(5)	(4)
	(70)	(60)

21. Други разходи

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(138)	(136)
Разходи за неустойка по договори за доставка	(33)	(20)
Други разходи	(14)	(24)
	(185)	(180)

22. Разходи за /приход от данък върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % за 2022 г. (2022 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	314	(1,059)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	(31)	-
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(176)	(1,404)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	207	978
Текущ разход за данък върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване на временни разлики	(47)	114
Приход от данък върху дохода	(47)	114

Пояснение 7 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

23. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите, дружества под общ контрол на група Родна земя холдинг АД и свързани с нея лица, както 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.

23.1. Сделки със свързани лица

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
- Получен заем от основния акционер	9,304	12,057
- Погасен заем от основния акционер	(550)	(1,783)
- Плащания на лихви по заем от основния акционер	(1,311)	(225)
- Цедирани задължения по заеми на Дружеството от трети лица към основен акционер	-	800
- Разходи за лихви по заем от основния акционер	1,375	753
- Получен заем от свързано лице	6	-
- Погасяване на получен заем от свързано лице	(6)	-
- Предоставен заем на свързано лице	23	-
- Погасяване на предоставен заем на свързано лице	(290)	-
- Погасен заем от свързано лице	-	(8)

Получени заеми от основния акционер

Съгласно договор за заем от 13.05.2021 г. с основния си акционер, Агробизнес Истейтс АД получава заем в размер до 4 500 хил. лв. с лихвен процент 3.5%. Съгласно Анекс 1 и Анекс 2 към договора от 13.05.2021 г. заемната сума се променя и става до 9 000 хил. лв. През 2022 г. и 2023 г. са сключени няколко анекса, с които е удължен срокът на заема до 13.05.2024 г. и е повишен лимитът до 30 000 хил. лв. През 2023 г. Родна Земя Холдинг АД предостави на Агробизнес Истейтс АД сума в размер на 9,304 хил. лв. във връзка с този рамков договор.

Съгласно Договор за заместване в дълг от 31.12.2021 г., Родна Земя Холдинг АД поема дълга на Агробизнес Истейтс АД по банков кредит овърдрафт. Размерът на дълга е 17 464 хил. лв. към датата на заместване, а срокът на погасяване е договорен до 31.12.2022 г. Агробизнес Истейтс АД дължи и годишна лихва 2.5%. Заемът е необезпечен. През 2022 г. е сключено допълнително споразумение за удължаване на срока на дълга до 31.12.2023 г., като е увеличена и лихвата до 3.5% годишно. През 2023 г. е сключено допълнително споразумение за удължаване на срока на договора до 31.12.2024 г.

Получени заеми от свързани лица

Съгласно договор за заем, сключен на 03.12.2021 г. със свързано лице „Агробизнес Истейтс“ АД получава заем в размер на 50 хил. лв. за срок от една година. Годишният лихвен процент е в размер на 3%. Падежът на полученият заем е 03.12.2022 г. Към края на 2021 г. задължението по заемът е в размер на 8 хил. лв. През 2022г. задължението е изцяло погасено.

Съгласно договор за заем, сключен на 13.02.2023 г. със свързано лице „Агробизнес Истейтс“ АД получава заем в размер на 6 хил. лв. за срок от 15 дни. Годишният лихвен процент е в размер на 4%. Падежът на получения заем е 28.02.2023 г. През 2023 г. задължението е изцяло погасено.

23.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(66)	(27)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
Общо краткосрочни възнаграждения	(68)	(29)

24. Разчети със свързани лица в края на годината

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Текущи вземания от:		
- вземания от ключов управленски персонал	62	330
Общо текущи вземания към свързани лица	62	330
Коректив за очаквани кредитни загуби	(62)	(330)
Общо вземания от свързани лица	-	-

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Текущи задължения:		
- основен акционер – заем и лихви	45,052	36,234
Общо текущи задължения от свързани лица	45,052	36,234
Общо задължения от свързани лица	45,052	36,234

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземанията от свързани лица може да бъде представено по следния начин:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(330)	(18)
Възстановяване на загуба от обезценка	268	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(312)
Салдо към 31 декември	(62)	(330)

25. Условни активи и условни пасиви

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени значителни правни искиове.

Данъчни задължения

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

През 2022 г. и 2023 г. не са извършвани проверки от регулаторните органи.

26. 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:

През 2023 г.

- Съгласно няколко договора за цесии Дружеството придобива вземания, представляващи вземания по цесии в размер на 10,125 хил. лв. (пояснение 9). Към 31.12.2023 г. вземанията по тези договори са в размер на 10,142 хил. лв., от които 10,067 главници и 75 хил. лв.

През 2022 г.

- На 06.06.2022 г. „Агробизнес Истейтс“ АД сключва договор с трето лице за доставка на пшеница, по който е получен аванс в размер на 800 хил. лв. Дружеството не е изпълнило задължението си за доставка и полученият аванс е трансформиран в заем. В последствие заемодателят е цедирал вземането си към свързано на Дружеството лице.
- Съгласно няколко договора за цесии Дружеството придобива вземания, представляващи вземания по заеми в размер на 15,100 хил. лв. (пояснение 9). Към 31.12.2022 г. вземанията по тези договори са в размер на 15,115 хил. лв., от които 14,710 главници и 405 хил. лв.
- Съгласно няколко договора за цесии Дружеството придобива вземания в размер на 8 410 хил.лв., които в последствие са предоговорени с контрагентите и се трансформират във вземания по заеми (пояснение 9). Към 31.12.2022 г. вземанията по тези договори са в размер на 8 418 хил. лв., от които 8 371 главници и 47 хил. лв.

27. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	9	35,480	31,826
Пари и парични еквиваленти	1111	8	3
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност		35,488	31,829
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	8	768	1,245
		36,256	33,074
Финансови пасиви	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	0	1,218	5,643
Задължения към свързани лица	24	45,052	36,234
		46,270	41,877

28. 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 27. 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.

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.

Валутен риск

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

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 2023 г. Дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото получените заеми от Дружеството, както и лихвоносните финансови активи са с фиксирани лихвени проценти.

Кредитен 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, депозирани средства, и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи (пояснение 27). Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. 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.

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

Към 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.
Търговски и други задължения	1,218	-
Задължения към свързани лица (заеми)	27,588	17,464
Общо	28,806	17,464

31 декември 2022 г.	Текущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.
Търговски и други задължения	3,233	2,410
Задължения към свързани лица (заеми)	18,770	17,464
Общо	22,003	19,874

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.

29. Оценяване по справедлива стойност

29.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

31 декември 2023 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Некотиран капиталови инструменти	-	515	515
Борсови капиталови инструменти	253	-	253
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	253	515	768

29.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2023 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

	2023 Ниво 3 хил. лв.	2022 Ниво 3 хил. лв.
Инвестиционни имоти	39,482	39,475

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември 2023 г.

Оценките по справедлива стойност на отделните имоти са определени основно чрез метода на сравнителните продажби, а където е било приложимо, чрез използване на комбинация от следните два метода: метод на сравнителните продажби и метод на амортизираната възстановителна стойност. Оценките са базирани на наблюдавани цени на скорешни пазарни сделки или оферти за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. През 2023 г. корекцията за тези фактори варира в зависимост от конкретния имот. 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.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. 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 към текущата отчетна дата.

30. 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:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Собствен капитал	29,412	29,145
Общо активи	78,356	73,575
Съотношение на собствен капитал към общо активи	1:2.7	1:2.5

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

31. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Заеми от свързани лица (пояснение 24)	Търговски заеми (пояснение Error! Reference source not found.)	Общо
1 януари 2023 г.	36,234	-	36,234
Парични потоци:			
Плащания	(556)	-	(556)
Постъпления	9,310	-	9,310
Платени лихви	(1,311)	-	(1,311)
Непарични изменения:			
Начислени лихви	1,375	-	1,375
31 декември 2023 г.	45,052	-	45,052
	Заеми от свързани лица (пояснение 24)	Търговски заеми (пояснение Error! Reference source not found.)	Общо
1 януари 2022 г.	24,640	5,492	30,132
Парични потоци:			
Плащания	(1,791)	(4,545)	(6,336)
Постъпления	12,057	800	12,857
Платени лихви	(225)	(1,159)	(1,384)
Непарични изменения:			
Начислени лихви	753	212	965
Цедиране на задължения	800	(800)	-
31 декември 2022 г.	36,234	-	36,234

32. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следното некоригиращо събитие:

- На 25.01.2024г. Агробизнес Истейтс АД придобива 100% от капитала на дружеството ТТ Партнерс ЕООД с ЕИК 200221381.

33. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2023 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 14.03.2024 г.