

АГРИОН ФИНАНС ЕАД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2022

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

I. Представяне на предприятието.

1. Регистрация и предмет на дейност

Агрион Финанс е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Република България, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК: 203800800 Седалището и адресът на управление към 31.12.2022 г. е гр. Пловдив, бул. Дунав 5.

Предметът на дейност на Агрион Финанс ЕАД е извършване на дейност като финансова институция по смисъла на Закона за кредитните институции : отпускане на заеми, които не са набрани с публично набиране на влогове или други възстановими средства; предоставяне на финансов лизинг; придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция; придобиване на вземания, произтичащи от доставка на стоки или предоставяне на услуги (факторинг); гаранционни сделки, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Дружеството е вписано в Регистъра на финансовите институции по чл. 3а, ал. 1 от Закона за кредитните институции под рег. № BGR00362 съгласно заповед № БНБ-25440/12.03.2016 г. на подуправителя на БНБ.

Дейността на Дружеството се осъществява и регулира съгласно Закона за кредитните институции, Наредба № 26 от БНБ за финансовите институции и Наредба № 22 от БНБ за Централния кредитен регистър и всички други законови изисквания.

2. Капитал

Към 31.12.2022 г. капиталът на дружеството е 5 690 000 лв., разпределен в 11 380 обикновени поименни налични акции с право на глас с номинална стойност 500 лв. всяка, собственост на Едноличния собственик на капитала – „Агрион Инвест „АД. Капиталът е внесен изцяло.

Към 31.12.2022 г. Дружеството има премиен резерв от емисии на акции в размер на 3 590 000 лв. и законови резерви в размер на 161 000 лв.

3. Структура на управление

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Едноличен собственик на капитала

Едноличен собственик на капитала е Агрион Инвест АД.

Съвет на Директорите

Членове на Съвета на Директорите са:

Галена Бончева Малинова - Председател на СД;

Николай Петров Минев –Член на СД

Светла Михайлова Боянова – Изпълнителен член на СД.

Дружеството се представлява от Светла Михайлова Боянова.

II. Резултати от дейността и анализ на развитието**1. Преглед на резултатите от дейността на дружеството и основни рискове, пред които е изправено (член 39, т. 1 от Закон за счетоводство).**

Предметът на дейност на Агрион Финанс ЕАД е извършване на дейност като финансова институция по смисъла на Закона за кредитните институции и в тази връзка "АГРИОН ФИНАНС" ЕАД финансира покупката на земеделски земи в изпълнение на предварително сключени договори за финансов лизинг, също така дружеството предоставя кредити на земеделски производители при условие, че същите са обезпечени с недвижимите имоти.

Съгласно финансовият отчет на дружеството стойностите на показателите за финансовото състояние и резултатите от дейността са както следва:

Показатели:	2022 г.	2021 г.
	хил. лв	хил. лв
Финансов резултат	434	501
Собствен капитал	9 901	10 867
Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	1 889	4 091
Обща сума на активите	11 790	14 958
Краткотрайни активи	7 125	8 287
Краткосрочни задължения	1 863	4 056
Оборотен капитал	5 262	4 231
Приходи общо	780	1 056
Разходи общо	298	499

Структура на приходите от дейността е следната:

Основните приходи на Дружеството са от лихви по договори за финансов лизинг и лихви по предоставени кредити, които намаляват спрямо 2021 г.

Приходи	2022 г.	Относителен дял %	2021 г.	Относителен дял %
	хил. лв		хил. лв	
Приходи от лихви, такси и комисионни	775		1 078	
<i>Приходи от лихви</i>	636	82%	870	82%
<i>Приходи от такси и комисионни</i>	132	17%	176	17%
<i>Приходи от прекратени лизингови договори</i>	7	1%	32	3%
Други приходи от дейността	6	1%	4	0%
Нетна печалба/загуба от продажба на инвестиционни имоти	(1)	0%	(26)	-2%
	780	100%	1024	100%

АГРИОН ФИНАНС ЕАД

Годишен доклад за дейността за годината, завършваща на 31 декември 2022 г.

Следващата таблица е показана структурата на разходите:

Разходи	2022 г.	Относителен	2021 г.	Относителен
	хил. лв	дял %	хил. лв	дял %
Разходи за лихви, такси и комисионни	(28)	9%	(60)	12%
Разходи за материали	(5)	2%	(5)	1%
Разходи за външни услуги	(111)	37%	(170)	34%
Разходи за амортизации	(13)	4%	(17)	3%
Разходи за персонала	(195)	65%	(149)	30%
Други разходи, включително обезценка	54	-18%	(98)	20%
	(298)	100%	(499)	100%

Най - съществен дял в структурата на разходите заемат разходите за възнаграждения и осигуровки на персонала и разходите за външни услуги.

Структура на активите и пасивите

	31 декември 2022 г.	Относителен дял %	31 декември 2021 г.	Относ ителе н дял %
	хил. лв		хил. лв	
АКТИВИ				
Пари и парични еквиваленти	94	1%	345	2%
Вземания по предоставени кредити	8 056	68%	9 989	67%
Вземания по лизингови договори	3 522	30%	4 563	31%
Търговски и други вземания	17	0%	11	0%
Имоти, машини и съоръжения	35	0%	42	0%
Дълготрайни нематериални активи	3	0%	6	0%
Нефинансови активи за продажба	61	1%	-	0%
Активи по отсрочени данъци	2	0%	2	0%
ОБЩО АКТИВИ	11 790	100%	14 958	100%
ПАСИВИ				
Търговски и други текущи задължения	10	1%	19	0%
Данъчни задължения	16	1%	8	0%
Задължения към персонала	28	1%	20	0%
Банкови заеми	1 800	95%	4 000	98%
Задължения по лизингови договори	35	2%	44	1%
ОБЩО ПАСИВИ	1 889	100%	4 091	100%

Действащо предприятие

Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за периода, приключваща на 31 декември 2022г., въз основа на предположението, че Дружеството е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност. Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Военният конфликт между Русия и Украйна увеличава присъщата несигурност на оценката на Дружеството на тези фактори.

АГРИОН ФИНАНС ЕАД

Годишен доклад за дейността за годината, завършваща на 31 декември 2022 г.

Ръководството е достигнало до заключението, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, и съответно, че е уместно да изготви финансов отчет на база на предположението за действащо предприятие след вземане под внимание на финансовите прогнози за 12 месеца след края на годината.

След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството ще има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансов отчет. Ръководството е извършило оценка на приложимостта на принципа за действащо предприятие, като фундаментален принцип при изготвянето на финансов отчет. При оценката са взети предвид всички обстоятелства, включително и тези, които са възникнали след датата на съставяне на финансовия отчет.

2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността (член 39, т. 2 от Закон за счетоводство/, както и описание на състоянието на дружеството и разясняване на годишния финансов отчет /чл.247, ал.1 от Търговски закон)

Анализът на основните финансови показатели показва следните стойности:

Показатели:	2022 г.	2021 г.	изменение	
	година	година	стойност	процент
Активи, в т.ч				
Дълготрайни нефинансови активи				
/общо/	40	50	(10)	-20.0%
Краткотрайни активи в т.ч.	7 125	8 287	(1 162)	-14.0%
Пари и парични еквиваленти	94	345	(251)	-72.8%
Вземания по предоставени кредити	8 056	9 989	(1 933)	-19.4%
в т.ч. Дългосрочни	1 121	2 405	(1 284)	-53.4%
Вземания по лизингови договори	3 522	4 563	(1 041)	-22.8%
в т.ч. Дългосрочни	3 443	4 216	(773)	-18.3%
Текущи търговски и други вземания	17	11	6	54.5%
Нефинансови активи за продажба	61	-	61	100.0%
Обща сума на активите	11 790	14 958	(3 168)	-21.2%
Собствен капитал	9 901	10 867	(966)	-8.9%
Финансов резултат	434	501	(67)	-13.4%
Дългосрочни пасиви	26	35	(9)	-25.7%
Краткосрочни пасиви	1 863	4 056	(2 193)	-54.1%
Обща сума на пасивите	1 889	4 091	(2 202)	-53.8%
Приходи общо	780	1 056	(276)	-26.1%
Приходи от лихви, такси и комисионни	775	1 078	(303)	-28.1%
Разходи общо	298	499	(201)	-40.3%

Основни съотношения

Коефициенти	2022 г.	2021 г.	Изменение	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Рентабилност:				
На собствения капитал	0.04	0.05	(0.00)	-5%
На активите	0.04	0.03	0.00	10%
На пасивите	0.23	0.12	0.11	88%
На приходите	0.56	0.46	0.10	20%
Ефективност:				
На разходите	2.62	2.12	0.50	24%
На приходите	0.38	0.47	(0.09)	-19%
Ликвидност:				
Обща ликвидност	3.82	2.04	1.78	87%
Бърза ликвидност	3.82	2.04	1.78	87%
Незабавна ликвидност	3.82	2.04	1.77	87%
Абсолютна ликвидност	0.05	0.09	(0.03)	-41%
Финансова автономност:				
Финансова автономност	5.24	2.66	2.59	97%
Задлъжнялост	0.19	0.38	(0.19)	-49%

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет (член 39, т. 3 от Закон за счетоводство)

След края на отчетния период до датата на одобрение на финансовия отчет за издаване не са настъпили събития, както коригиращи, така и некоригиращи, които да окажат съществено влияние върху активите, пасивите, собствения капитал, финансовия резултат и паричните потоци на Дружеството.

4. Вероятно бъдещо развитие (член 39, т. 4 от Закон за счетоводство/ и планирана стопанска политика през следващата година /чл.247, ал 3 от Търговски закон)

Агрион Финанс е дружество, което предоставя финансова услуга – кредитиране и лизинг на земя. Фокусирано е в/у клиенти от Агро-сектора в цялата страна. Структурата на кредитните продукти и кредитната процедура на дейността са пригодени така, че да придават бързина на сделката и минимална административна тежест за клиента, при запазване на внимателната оценка на кредитния риск. Като кредитна политика и кредитна процедура, Агрион Финанс се доближава до класическото банково финансиране, като има отчетливо предимство в оценката на земята, като обезпечителен актив и оценката на дейности в сферата на земеделието. Има също предимство в оценката на представянето и рисковия профил на предприятия и лица от Агро-сектора – последните са възможни, благодарение на натрупаната експертиза като дружеството управляващо земеделски активи и земеделски дейности в цялата страна. С така форматираната си дейност и кредитна политика, Агрион Финанс ще заеме подобаващото се място на кредитния пазар, като допълнителна възможност и алтернатива за финансиране с ясно изразени предимства. Заложено е плавно и постъпателно нарастване на кредитно-лизингови портфейл в цялата страна.

5. Научноизследователска и развойна дейност (член 39, т. 5 от Закон за счетоводство)

През отчетния период Дружеството не е поръчвало и не е извършвало важни научни изследвания и разработки.

6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187д от Търговски закон /член 39, т. 6 от Закон за счетоводство/

През 2022 г. дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

7. Наличие на клонове на предприятието (член 39, т. 7 от Закон за счетоводство)

Дружеството няма регистрирани клонове.

8. Използвани финансови инструменти (член 39, т. 8 от Закон за счетоводство)

Финансовите рискове произтичат от финансовите инструменти на дружеството.

Дейността на Дружеството е свързана с редица рискове, в това число пазарен риск (включващ ефекта от промяната на валутните курсове, риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Дейностите, свързани с управлението на риска, макар и да не са формулирани писмено, имат за цел да покрият специфични области, като валутен риск, лихвен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Политиките на Дружеството за управление на риска са предназначени да откриват и анализират риска своевременно, да прилагат подходящи лимити и контроли на риска, да следят нивата на риска и да подновяват лимитите на риска, като се основават на надеждна информационна система. Дружеството регулярно преглежда своите политики и системи за управление на риска, за да отрази промените в пазара и икономическата среда, видовете продукти и нововъзникналите най-добри практики.

Управлението на риска в Дружеството се осъществява текущо от оперативното ръководство на Дружеството, съгласно кредитната политика определена от Кредитния съвет.

Кредитният съвет е приел основните принципи на общото управление на финансовия риск и за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на деривативни и недеривативни (основно) инструменти.

През разглеждания период дружеството не е използвало финансови инструменти като ценни книжа, инструменти на паричния пазар и деривативни финансови инструменти, като финансови опции, фючърси и форуърдни сделки, лихвени и валутни суапове.

Балансовата стойност на финансовите активи и пасиви на дружеството към 31 декември, които са чувствителни към различните рискове е:

АГРИОН ФИНАНС ЕАД

Годишен доклад за дейността за годината, завършваща на 31 декември 2022 г.

	31 декември 2022 г. BGN'000	31 декември 2021 г. BGN'000
Финансови активи		
Дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност		
Предоставени кредити	8 056	9 989
Вземания по финансов лизинг	3 522	4 563
Търговски и други вземания	17	11
Парични средства и парични еквиваленти	94	345
Общо финансови активи:	11 689	14 908
Финансови пасиви		
Финансови пасиви по амортизирана стойност		
Задължения по лизингови договори	35	44
Получени заеми (банкови кредити)	1 800	4 000
Получени търговски заеми	-	-
Търговски и други задължения	10	19
Общо финансови пасиви:	1 845	4 063

Агрион Финанс ЕАД, реализира кредитната си дейност на основата на принципите на доходност, ликвидност и сигурност.

Основната насока на дейност на Дружеството е: предоставянето на финансова услуга - кредитиране и лизинговане на земя на нефинансови институции (търговски дружества и кооперации) и други клиенти (физически лица, земеделски производители, лица опражняващи свободни професии и др.).

Реализираната Кредитна дейност представлява: предоставянето на определен размер парични средства, от страна на Агрион на нейни клиенти, при определени условия, за определен период и срещу определено възнаграждение за услугата – лихви, такси, комисионни. Лихвата по кредита трябва да покрива, както цената на привлечения от Агрион външен финансов ресурс, така и кредитния Риск, при заложена норма на печалба от дейността. Обезпечаването на кредитите е задължителен елемент от кредитната сделка, като приетите обезпечителни активи намаляват риска от неплащане от страна на кредитополучателите, както и минимизират или неутрализират възможните загуби от кредитна дейност.

За предоставяне на Кредити Агрион използва както привлечени, така и собствени средства в левове и валута за своя сметка и на собствен риск.

Кредитната дейност е основна за Агрион, като същата крие различни вътрешни и външни за организацията рискове. Това изисква Агрион внимателно да прецизира своята политика в областта на Кредитирането, като включва:

- Формулиране на стратегически цели и приоритети по отношение на кредитната дейност, съобразени с нормативната законова уредба, засягаща кредитната дейност.
- Определяне на силните и слабите страни на Агрион по отношение на кредитирането, а именно: качествата и квалификацията на служителите, занимаващи се с кредитиране; със спецификата на собствения и привлечения ресурс, с който се разполага, за да се прецени с

каква срочност да се отпускат кредитите; с какъв пазарен периметър разполага Агрион; какъв риск би могла да поеме и др.

- Определяне на правомощията на отделните длъжностни лица по предоставянето на кредити и на органите, които одобряват предложенията за отпускане на Кредит.
- Изготвяне на правила и процедури за кредитна дейност, които трябва да съдържат: изискваната информация за лицето кредитоискател; начините за оценяване на кредитоспособността на кредитоискателя и солидарните длъжници; начините за оценяване на предлаганите обезпечения; реда на вземане на решение за отпускане на кредит; реда за ползване и издължаване на кредита; реда за контролиране на ползването на кредита; мониторинг в/у текущото финансово състояние на длъжника и достатъчността на обезпечението; определянето на видовете кредитни санкции и начина на прилагането им.

III. Информация, изисквана по реда на чл. 187д, 247 и 240 б от Търговския закон

1. На основание чл. 187д от ТЗ съветът на директорите на „Агрион Финанс“ ЕАД декларира, че Дружеството не е придобивало собствени акции през отчетния период.
2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството – няма такива случаи.
3. Правата на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството – няма ограничения; членовете на СД могат да придобиват акции и облигации на Дружеството по реда на действащото законодателство. Съгласно чл. 16 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти лицата, които изпълняват ръководни функции в емитент, уведомяват писмено КФН за сключените за тяхна сметка сделки с акции, издадени от емитента, които са допуснати до търговия на регулирания пазар с дериватни или други финансови инструменти, свързани с тези акции, в срок 5 работни дни от сключването на сделката. Задължението за уведомяване не се прилага, когато общата сума на сделките не превишава 5 000 лв. в рамките на една календарна година.
4. Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

4.1. Галена Бончева Малинова, Председател на Съвета на директорите

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник: няма

Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество: не притежава

Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън “Агрион Финанс” ЕАД:

- Управител на „Прайс – ДС „ ООД, ЕИК 131297320
- Управител на Лиляче Солар ЕООД, ЕИК 206719289
- Управител на Просеник Солар ЕООД, ЕИК 206719168
- Управител на Раздел Солар ЕООД, ЕИК 206718963
- Управител на Любен Каравелово Солар ЕООД, ЕИК 206718995

АГРИОН ФИНАНС ЕАД

Годишен доклад за дейността за годината, завършваща на 31 декември 2022 г.

- Управител на Кривня солар ЕООД, ЕИК 206893215
- Управител на Кривня солар 1 ЕООД, ЕИК 206982977
- Управител на Кривня солар 2 ЕООД, ЕИК 206983043
- Управител на Кривня солар 3 ЕООД, ЕИК 206983417
- Управител на Кривня солар 4 ЕООД, ЕИК 206983367
- Управител на Просеник солар 1 ЕООД, ЕИК 206954650
- Управител на Опан солар БГ ЕООД, ЕИК 206893343
- Управител на Опан солар БГ 1 ЕООД, ЕИК 206893400
- Управител на Оборище солар ЕООД, ЕИК 206893037
- Управител на Оборище солар 1 ЕООД, ЕИК 206904520
- Управител на Оборище солар 2 ЕООД, ЕИК 206904899

4.2. Светла Михайлова Боянова, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник: няма

Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество: не притежава

Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън "Агрион Финанс" ЕАД:

- Член на Съвета на директорите на Агро Финанс АД, ЕИК 175038005
- Управител на Биопродукти – България ЕООД, ЕИК 200418681.
- Управител на Средец Солар БГ ЕООД, ЕИК 206685424
- Управител на Ямбол солар БГ ЕООД, ЕИК 206788310
- Управител на Камено солар БГ ЕООД, ЕИК 206782873
- Управител на Карнобат солар БГ ЕООД, ЕИК 206798169
- Управител на Сантера РЕ ООД, ЕИК 207080079

4.3. Николай Петров Минев, член на Съвета на директорите.

Участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник: няма

Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество: не притежава

Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън "Агрион Финанс" ЕАД:

- Управител на Агримарт ЕООД, ЕИК 201726340
- Управител на Гулянци солар ЕООД, ЕИК 206702642
- Управител на Тервел солар ЕООД, ЕИК 206896955
- Управител на Тервел солар 1 ЕООД, ЕИК 207003524
- Управител на Тервел солар 2 ЕООД, ЕИК 207003588
- Управител на Тервел солар 3 ЕООД, ЕИК 207003613
- Управител на Омуртаг солар ЕООД, ЕИК 206706441
- Управител на Кочмар солар ЕООД, ЕИК 206718956

АГРИОН ФИНАНС ЕАД

Годишен доклад за дейността за годината, завършваща на 31 декември 2022 г.

- Управител на Кочмар солар 1 ЕООД, ЕИК 207003702
- Управител на Садово солар ЕООД, ЕИК 207081035

5. През отчетния период членовете на съвета на директорите на „Агрион Финанс” ЕАД или свързани с тях лица не са сключвали с Дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

IV. Отговорност на ръководството

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки. Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите МСС и МСФО, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие. Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

V. Основание за издаване и одобрение на доклада

Годишният доклад за дейността е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството е одобрен на 25 май 2023 г.

Изпълнителен Директор: _____

Светла Михайлова Боянова

Дата: 25 май 2023 г.

Гр. Пловдив