

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Агробизнес Истейтс АД

31 декември 2022 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 2022 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 вноса (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 вноса в размер на 4 000 000 лв.

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

	31 декември 2022		31 декември 2021	
	Брой акции	%	Брой акции	%
„Родна Земя Холдинг“ АД	19,962,900	63.09	26,267,900	83.02
ПОК „Съгласие“ АД	2,210,000	6.99	2,210,000	6.99
Национален Договорен фонд „Динамик“	3,160,000	9.99	3,160,000	9.99
Конкорд Фонд- 8 Алтернативен инвестиционен фонд АД	6,305,000	19.93	-	-
	31,637,900	100.00	31,637,900	100.00

През 2022 година Дружеството няма придобити и прехвърляни собствени акции. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Бисер Лозков Лозев.

2. Преглед на дейността за 2022 г.

През 2022 г. Дружеството е реализирало приходи от продажби в размер на 63 хил. лв. (2021 г.: 55 хил. лв.) от отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Финансови резултати	2022	2021	Изменение 2022/2021	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от продажби	63	55	8	15%
Загуба за годината	(945)	(350)	(595)	170%
Възвращаемост на собствения капитал	(0.03)	(0.01)	(0.02)	168%
Възвращаемост на активите	(0.01)	(0.01)	(0.01)	127%

Финансово състояние	2022	2021	Изменение	2022/2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Общо активи	73,575	61,814	11,76 1	19%
Оборотен капитал	(8,960)	(8,823)	(137)	2%
Собствен капитал	29,145	28,974	171	1%
Парични средства	3	3	-	0%

През текущия период текущата загуба се е увеличила с 595 хил. лв., което е с 170% повече спрямо предходния отчетен период. През 2022 г. дружеството не е отчетло финансов резултат във връзка с оценката на инвестиционните имоти (2021г.: 1, 278 хил. лв.), но приходите от лихви бележат увеличение с 397 хил. лв., в процентно изменение 120 % повече от 2021 г.

Усложнената международна обстановка през 2022 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, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. 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 и др.

Настоящият финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Дружеството е понесло нетна загуба в размер на 945 хил. лв. и общо всеобхватен доход в размер на 171 хил. лв. през годината, завършила на 31 декември 2022 г., като към тази дата текущите пасиви на Дружеството превишават текущите активи с 8,960 хил. лв. Регистрираният акционерен капитал на Дружеството надвишава чистата стойност на активите с 2,493 хил. лв. към 31 декември 2022 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 породии 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 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 индивидуалния финансов отчет

3. Стопански цели за 2023 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 2023 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 31.12.2022 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 29 хил. лв., включващи заплати и осигуровки (2021 г.: 30 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 транзакции 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 2022 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, депозирание на средства, и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи (пояснение 29).

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.

31.03.2023 г.

Изпълнителен директор:

Бисер Лозев



Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: ул. Параскева Николау №4, 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 2022 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 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 Дружеството е реализирало нетна загуба 945 хил. лв. през годината, завършила на 31 декември 2022 г., като към тази дата текущите пасиви на Дружеството превишават текущите активи с 8 960 хил. лв. Регистрираният акционерен капитал на Дружеството надвишава чистата стойност на активите с 2 493 хил. лв. към 31 декември 2022 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 породи 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 други приложими 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 съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към 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

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

24.04.2023 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26



Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	39,475	39,475
Имоти, машини и съоръжения		-	6
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	5	1,000	800
Нетекущи активи		40,475	40,281
Текущи активи			
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	10	31,826	17,476
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	9	1,245	3,242
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	8	-	438
Вземания от свързани лица	26	-	362
Други вземания	11	26	12
Пари и парични еквиваленти	12	3	3
Текущи активи		33,100	21,533
Общо активи		73,575	61,814

ЕЛ Финанс ЕООД,
Елена Драганова



Дата: 31.03.2023 г.

С одиторски доклад от 24.04.2023 г.

Марий Апостолов
Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество



Изпълнителен директор:

/Бисер Полев/



Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

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

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	13.1	31,638	31,638
Резерви	13.2	(1,929)	(3,045)
Натрупана загуба /(неразпределена печалба)		(564)	381
Общо собствен капитал		29,145	28,974
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	7	2,370	2,484
Нетекущи пасиви		2,370	2,484
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	26	36,234	24,640
Търговски и други задължения	16	5,796	199
Задължения към персонала	15.2	30	25
Търговски заеми	14	-	5,492
Текущи пасиви		42,060	30,356
Общо пасиви		44,430	32,840
Общо собствен капитал и пасиви		73,575	61,814

ЕЛ Финанс ЕООД,
 Елена Драганова • Управител



Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/



Дата: 31.03.2023 г.

С одиторски доклад от 24.04..2023 г.

Марий Апостолов
 Управител

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество



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

	Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Приходи от продажби	20	63	55
Други приходи		103	33
Брутна печалба		166	88
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6	-	1,278
Печалба от продажба на нетекущи активи		1	-
Нетни печалби от операции с фин. активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата		79	36
Разходи за материали	21	(27)	(19)
Разходи за външни услуги	22	(60)	(68)
Разходи за персонала	15.1	(221)	(218)
Разходи за очаквани кредитни загуби, нетно		(578)	(527)
Разходи за амортизация		(2)	-
Други разходи	23	(180)	(303)
(Загуба)/печалба от оперативна дейност		(822)	267
Разходи за лихви	18	(965)	(947)
Приходи от лихви	17	729	332
Нетни разходи за лихви		(236)	(615)
Други финансови разходи	19	(1)	(39)
Загуба преди данъци		(1,059)	(387)
Приходи от данък върху дохода	24	114	37
Загуба за годината		(945)	(350)

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)
1,116	(1,116)
171	(1,466)

Общ всеобхватен доход /(загуба) за годината

ЕЛ Финанс ЕООД
 Елена Драганова



Дата: 31.03.2023 г.

С одиторски доклад от 24.04.2023 г.

Марий Апостолов
 Управител



Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Изпълнителен директор:

/Бисер Розев/



Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

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

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

Всички суми са представени в хил. лв.

Салдо към 1 януари 2021 г.

Загуба за годината

Друга всеобхватна загуба

Общо всеобхватна загуба за годината

Салдо към 31 декември 2021 г.

Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
31,638	(1,929)	731	30,440
-	-	(350)	(350)
-	(1,116)	-	(1,116)
-	(1,116)	(350)	(1,466)
31,638	(3,045)	381	28,974

ЕЛ Финанс ЕООД
Елена Драганова • Управител

Дата: 31.03.2023 г.

С одиторски доклад от 24.04.2023 г.

Марий Апостолов
Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/

София Силвия Динова

Рег. № 032 Регистриран одитор отговорен за одита

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 25 представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	127	99
Постъпления от предоставени аванси на подотчетни лица	50	-
Плащания към персонал и осигурителни институции	(200)	(185)
Плащания към доставчици	(182)	(125)
Плащания за данъци	(152)	(168)
Постъпления от възстановен данък добавена стойност	-	410
Постъпления от предоставени аванси	-	772
Предоставени аванси на подотчетни лица	-	(380)
Други плащания за оперативна дейност	(22)	(10)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(379)	413
Инвестиционна дейност		
Предоставени заеми	-	(11,242)
Постъпления от предоставени заеми	228	18,987
Постъпления от продажба на финансови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	12,735	-
Придобиване на финансови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	(17,445)	-
Получени лихви	747	231
Плащания свързани с инвестиционни имоти	-	(2,525)
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	(200)	-
Предоставен аванс за покупка на финансови инструменти	(9,710)	-
Възстановен аванс за покупка на финансови инструменти	5,313	-
Постъпления от продажба на финансови активи	6,622	758
Придобиване на финансови активи	(3,047)	(7,571)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(4,757)	(1,362)
Финансова дейност		
Получени заеми	33 12,857	25,388
Плащания по получени заеми	33 (6,336)	(23,710)
Плащания на лихви	33 (1,384)	(687)
Други плащания за финансова дейност	(1)	(39)
Нетен паричен поток от финансова дейност	5,136	952
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	-	3
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	3	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	12 3	3

ЕЛ Финанс ЕООД
 Елена Драганова - Управител

Дата: 31.03.2023 г.

С одиторски доклад от 24.04.2023 г.

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 2022 г. персоналът на Дружеството е 19 лица.

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

	31 декември 2022		31 декември 2021	
	Брой акции	%	Брой акции	%
„Родна Земя Холдинг“ АД	19,962,900	63.09	26,267,900	83.02
ПОК „Съгласие“ АД	2,210,000	6.99	2,210,000	6.99
Национален Договорен фонд "Динамик"	3,160,000	9.99	3,160,000	9.99
Конкорд Фонд- 8 Алтернативен инвестиционен фонд АД	6,305,000	19.93	-	-
	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 2021 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., 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, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. 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. Дружеството е отчетало нетна загуба 945 хил. лв. през 2022 г. Към 31 декември 2022 г. текущите пасиви на

Дружеството превишава текущите активи с 8,960 хил. лв. Регистрираният акционерен капитал на Дружеството надвишава чистата стойност на активите с 2 493 хил. лв. към 31 декември 2022 г., което е в нарушение на изискванията на чл. 252 от Търговския закон. Дружеството следва да предприеме мерки за приважване 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 2022 г.

Групата е приела 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 2022 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 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 тези финансови отчети 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 2022 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:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС
- Изменения на 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: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични трансакции в сила от 1 януари 2023 г., приети 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: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., 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 себестойността метод.

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

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

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

4.5. Оперативни разходи

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

4.6. 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 възражение.

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, базирани 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 котират 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 преоценъния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъния 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 определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дискотиране 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. Дискотиране 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 дискотирана 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 като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране; или използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са включени в търговски и други задължения.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Към 31 декември 2022 г. Дружеството е лизингополучател само по краткосрочни договори за лизинг.

Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

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.

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 Оценяване 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. Информацията 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 Оценяване 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 финансови активи, 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 съвместно 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. Сделката по покупката на дяловете не е финализирана към 31 декември 2022 г.

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 информацията относно използваните допускания при определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 31.2.

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 2022 г.	26,600	12,875	39,475
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	26,600	12,875	39,475

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	27,759	8,388	36,147
Новопридобити активи	2,050	-	2,050
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	(3,209)	4,487	1,278
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	26,600	12,875	39,475

Балансова стойност на заложените като обезпечение инвестиционни имоти към 31 декември 2022 г., е както следва:

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

Балансова стойност на заложените като обезпечение инвестиционни имоти към 31 декември 2021 г., е както следва:

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 31 декември 2021 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 2022	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.	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

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2021	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	2,790	130	2,920
Текущи активи			
Финансови активи	-	5	5
Обезценка на вземания	(35)	(53)	(88)
Текущи пасиви			
Провизии за отпуски на персонала	(2)	-	(2)
Неизползвани данъчни загуби	(232)	(119)	(351)
Отсрочени данъчни пасиви, нетно, от които:	2,521	(37)	2,484
Отсрочени данъчни активи	(269)		(441)
Отсрочени данъчни пасиви	2,790		2,925

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 друг всеобхватен доход

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Некотиран капиталови инструменти	-	438
Общо финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	438

9. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Некотиран капиталови инструменти	515	1,003
Борсови капиталови инструменти	730	2,239
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	1,245	3,242

Финансовите активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет, или чрез оценка на независим оценител. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени изцяло влиянието на кризата във връзка с военните действия в Украйна върху бъдещата стойност на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата, но е възможно влиянието им върху бизнеса и световните фондови пазари да е негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които

във финансовия отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

За повече информация относно оценяването по справедлива стойност на финансови инструменти вижте пояснение 31.131.1

10. Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Вземания по предоставени заеми	23,533	233
Търговски вземания	5,008	18,105
Предоставени аванси за покупка на акции	4,412	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1,127)	(862)
Общо финансови активи отчитани по амортизирана стойност	31,826	17,476

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:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Вземания по цесии	5,008	18,069
Вземания по продажби	-	32
Неустойки по договори за цесии	-	4
Търговски вземания	5,008	18,105

Вземания по предоставени заеми

Към 31 декември 2022 г. вземанията по предоставени заеми се състоят от главници в размер на 23 081 хил. лв. (2021 г.: 228 хил. лв.) и лихви 452 хил. лв. (2021 г.: 5 хил. лв.) по търговски заеми на няколко контрагента, придобити по договори за цесии. 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:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(862)	(353)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1,123)	(839)
Възстановяване на загуба от обезценка	858	330
Салдо към 31 декември	(1,127)	(862)

11. Други вземания

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Данъчни вземания	20	7
Предплатени разходи	6	5
Подотчетни лица	-	-
Общо други вземания	26	12

12. Пари и парични еквиваленти

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	3	3
Пари и парични еквиваленти	3	3

13. Собствен капитал

13.1. 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.

	2022 Брой акции	2021 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 2022		31 декември 2021	
	Брой акции	%	Брой акции	%
„Родна Земя Холдинг“ АД	19,962,900	63.09	26,267,900	83.02
Конкорд Фонд- 8 Алтернативен инвестиционен фонд АД	6,305,000	19.93	-	-
„Съгласие“ АД	2,210,000	6.99	2,210,000	6.99
Национален Договорен фонд "Динамик"	3,160,000	9.99	3,160,000	9.99
	31,637,900	100.00	31,637,900	100.00

13.2. Други резерви

Към 31.12.2022 г. Другите резерви съдържат:

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

14. Получени заеми

	Текущи		Нетекущи	
	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Търговски заеми	-	5,492	-	-
Общо балансова стойност	-	5,492	-	-

Търговски заеми

„Агробизнес Истейтс“ АД беше сключило предварителен договор от 29.01.2019 г. на стойност 13 500 хил. лв. за продажба на недвижим имот до 18 месеца от датата на подписване на договора. Съгласно условията на договора до 20.07.2020 г. „Агробизнес Истейтс“ АД трябваше да учреди дъщерно дружество и да апортира в него този имот, който е обект на продажбата. На 20.07.2020 г. беше сключено допълнително споразумение за удължаване на срока на договора до 20.07.2021 г. и беше решено между страните, че считано от датата на договора върху получения аванс 13 150 хил. лв. „Агробизнес Истейтс“ дължи годишна лихва в размер на 5%. Съгласно допълнително споразумение от 2021 г. беше договорено между страните прекратяване на действието на договора за покупко-продажба на недвижим имот от 29.01.2019 г. и анексите към него. В резултат, Агробизнес Истейтс АД следва да върне на купувача получения аванс в размер на 13 150 хил. лв. в срок до 31.12.2021 г. Купувачът начислява на Агробизнес Истейтс АД годишна лихва в размер на 5% върху остатъка от вземането си за времето до окончателното му погасяване. През 2021 г. Агробизнес Истейтс АД погаси 5 000 хил. лв. чрез плащане и 3 603 лв. чрез прихващане. Междувременно, част от сумите бяха цедирани на други кредитори. Към 31 декември 2021 г. задължението на Агробизнес Истейтс ЕАД към купувач, свързано с получения аванс трансформиран в заем е в размер на 4 535 хил. лв. и 947 хил. лв. лихва. Към други кредитори по същия заем задължението е 10 хил. лв. Към 31.12.2022г. задълженията по заема са изцяло погасени.

15. Възнаграждения на персонала

15.1. Разходи за персонала

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Разходи за заплати	(187)	(185)
Разходи за социални осигуровки	(34)	(33)
Разходи за персонала	(221)	(218)

15.2. Задължения към персонала

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

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	14	12
Задължения към осигурителни институции	10	6
Задължения по неизползвани отпуски	6	7
	30	25

16. Търговски и други задължения

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	5,643	57
Финансови пасиви	5,643	57
Данъчни задължения	153	142
Нефинансови пасиви	153	142
Текущи търговски и други задължения	5,796	199

17. Приходи от лихви

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Приходи от лихви, свързани с:		
- предоставени заеми	729	332
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	729	332

18. Разходи за лихви

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Разходи за лихви, свързани с:		
- получени заеми	(965)	(947)
Общо разходи за лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(965)	(947)

19. Други финансови разходи

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Банкови такси и комисионни	(1)	(39)
	(1)	(39)

20. Приходи от продажби

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Приходи от наеми	58	52
Приходи от предоставяне на други услуги	5	3
	63	55

21. Разходи за материали

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(19)	(14)
Горива	(5)	(3)
Консумативи	(1)	(1)
Други	(2)	(1)
	<u>(27)</u>	<u>(19)</u>

22. Разходи за външни услуги

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Разходи за счетоводно обслужване	(27)	(27)
Разходи за пазарни оценки	(16)	(8)
Разходи за застраховки	(7)	(6)
Разходи за независим финансов одит	(3)	(3)
Разходи за такси и комисионни	(2)	(2)
Разходи за охрана	(1)	(2)
Разходи за нотариални такси	-	(12)
Разходи за ремонт	-	(3)
Други	(4)	(5)
	<u>(60)</u>	<u>(68)</u>

23. Други разходи

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(136)	(252)
Разходи за неустойка по договори за доставка	(20)	-
Загуби от търговки сделки	-	(29)
Други разходи	(24)	(22)
	<u>(180)</u>	<u>(303)</u>

24. 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. (2021 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	(1,059)	(387)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	-	-
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(1,404)	(427)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	978	508
Текущ разход за данък върху дохода	<u>-</u>	<u>-</u>
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване на временни разлики	114	37
Приход от данък върху дохода	<u>114</u>	<u>37</u>

Пояснение 7 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

25. 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.

25.1. Сделки със свързани лица

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
- Получен заем от основния акционер	12,057	24 902
- Погасен заем от основния акционер	(1,783)	(728)
- Плащания на лихви по заем от основния акционер	(225)	(50)
- Предоставен заем на основния акционер	-	(8 701)
- Погасяване на предоставен заем	-	8 701
- Получени лихви от предоставен заем на основния акционер	-	25
- Цедирани задължения по заеми на Дружеството от трети лица към основен акционер	800	-
- Разходи за лихви по заем от основния акционер	753	104
- Приходи от лихви по заем даден на основния акционер	-	25
- Погасени вземания по цесии от свързано лице	-	(8 862)
- Погасени лихви по цесии от свързано лице	-	(82)
- Предоставен заем на свързано лице	-	1 030
- Погасяване на предоставен заем на свързано лице	-	(1 030)
- Приходи от лихви по цесия от свързано лице	-	15
- Получен заем от свързано лице	-	76
- Погасен заем от свързано лице	(8)	(68)

Получени заеми от основния акционер

Съгласно договор за заем, сключен на 07.12.2020 г. с основния си акционер, „Агробизнес Истейтс“ АД получава заем в размер до 500 хил. лв. за срок от 1 година. През 2020 г. Дружеството е получило сума в размер на 436 хил. лв., от която е погасена сума в размер на 33 хил. лв. Годишният лихвен процент е в размер на 4%. Към 31.12.2020г. задължението по заема е в размер на 403 хил. лв. Падежът на полученият заем е 07.12.2021 г. Към 31.12.2021 г. заема е погасен изцяло.

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. са сключени няколко анекса, с които е удължен срокът на заема до 13.05.2023 г. и е повишен лимитът до 19 000 хил. лв. През 2022 г. Родна Земя Холдинг АД предостави на Агробизнес Истейтс АД сума в размер на 12 057 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.

Предоставени заеми на основния акционер

На 12.01.2021 г. Агробизнес Истейтс АД предоставя депозит на Родна Земя Холдинг АД в размер на 8 617 хил. лв. Съгласно допълнителни споразумения към договор за предоставяне на депозит, първоначално размерът на предоставения депозит се променя на 8 642 хил.лв. и в следствие на 8 701 хил. лв. Депозитът е върнат от страна на Родна Земя Холдинг АД в рамките на 2021 г. През 2021 г. дружеството е начислило лихви по депозита в размер на 25 хил. лв. при лихвен процент съгласно Договор за депозит – 1%.

Получени заеми от свързани лица

Съгласно договор за заем, сключен на 29.03.2021 г. със свързано лице „Агробизнес Истейтс“ АД получава заем в размер на 26 хил. лв. за срок от една година. Годишният лихвен процент е в размер на 3%. Падежът на полученият заем е 29.03.2022г. Към края на 2021 г. заемът е погасен изцяло.

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 03.12.2022г. Към края на 2021 г. задължението по заемът е в размер на 8 хил. лв. През 2022г. задължението е изцяло погасено.

Предоставен заем на свързани лица

На 13.05.2021 г. Дружеството е сключило договор за временна финансова помощ със свързано лице, с който предоставя заем в размер до 1 500 хил. лв. и срок до 13.05.2022 г. Годишния лихвен процент е в размер на 3 %. Няма договорено обезпечение по заема. Предоставената сума по заема на основния акционер през периода е в размер на 1 030 хил. лв. и е погасена изцяло към 31.12.2021г.

25.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(27)	(27)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(3)
Общо краткосрочни възнаграждения	(29)	(30)

26. Разчети със свързани лица в края на годината

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Текущи вземания от:		
- вземания от ключов управленски персонал	330	380
Общо текущи вземания към свързани лица	330	380
Коректив за очаквани кредитни загуби	(330)	(18)
Общо вземания от свързани лица	-	362

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Текущи задължения:		
- основен акционер – заем и лихви	36,234	24,632
- други свързани лица – заем	-	8
Общо текущи задължения от свързани лица	36,234	24,640
Общо задължения от свързани лица	36,234	24,640

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

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(18)	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(312)	(18)
Салдо към 31 декември	(330)	(18)

27. Условни активни 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 2022 г.

През 2022 г. не са извършвани проверки от регулаторните органи. През 2021 г. бяха извършени проверки от органите на Националната агенция по приходите, както следва:

- По реда на Закона за данък добавена стойност за периода 01.05.2021 г. до 31.07.2021 г. Резултатът от извършената проверка е възстановяване на данък добавена стойност в размер на 410 хил. лв.
- По реда на Закона за данък добавена стойност за периода 01.01.2018 г. до 30.04.2021 г. Резултатът от извършената проверка е корекция на коефициент за частичен данъчен кредит, която е довела до ефективно внасяне на Данък добавена стойност в размер на 3 хил. лв.
- По реда на Закона за корпоративното подоходно облагане за периода 2017 г. – 2020 г. В резултат на извършената проверка не са установени нарушения на данъчното законодателство.

28. 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:

- 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 заемот 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 10). 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 10). 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.

През 2021 г.

- Съгласно сключен договор за покупка-продажба на финансови активи (дялове) и споразумение за прихващане на вземания и задължения, е извършено прихващане на вземане по предоставени аванси, трансформирани в предоставен заем от Агробизнес Истейтс АД в размер на 1 511 хил. лв. (главница) и 3 хил. лв. (лихва) срещу задължение на Агробизнес Истейтс АД за покупка на финансови активи по справедлива стойност отчитани в друг всеобхватен доход с цена 1 554 хил. лв. Остатъкът от задължението е отчетен в търговски задължения, като срокът му за плащане е 30.09.2022 г.
- Дружеството е извършило прихващане на задължения по заеми срещу вземания по договори за продажба на дялове в общ размер на 3 603 хил. лв. (пояснение 14)

29. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	10	31,826	17,476
Вземания от свързани лица	26	-	362
Пари и парични еквиваленти	1212	3	3
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност		31,829	17,841
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	9	1,245	3,242
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	8	-	438
		33,074	21,521
Финансови пасиви			
	Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	16	5,643	57
Заеми	14	-	5,492
Задължения към свързани лица	26	36,234	24,640
		41,877	30,189

30. 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 29. 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 2022 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 на средства, и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи (пояснение 29). Дружеството редовно следи за изпълнението 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 2022 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски и други задължения	3,233	2,410	-
Задължения към свързани лица (заеми)	18,770	17,464	-
Общо	22,003	19,874	-

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	-	5,492	-
Търговски и други задължения	57	-	-
Задължения към свързани лица (заеми)	-	24,640	-
Общо	57	30,132	-

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.

31. Оценяване по справедлива стойност

31.1. 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 2022 г.

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Некотиран капиталови инструменти	-	515	515
Борсови капиталови инструменти	730	-	730
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	730	515	1,245

31.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2022 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

	2022 Ниво 3 хил. лв.	2021 Ниво 3 хил. лв.
Инвестиционни имоти	39,475	39,475

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември 2022 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 възстановителната стойност. Оценките са базирани на наблюдавани цени на скоршни пазарни сделки или оферти за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. През 2022 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.

32. 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:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Собствен капитал	29,145	28,974
Общо активи	73,575	61,814
Съотношение на собствен капитал към общо активи	1:2.5	1:2.1

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

33. 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 26)	Търговски заеми (пояснение 14)	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

	Заеми от свързани лица (пояснения 25 и 26)	Банкови заеми (пояснение 14)	Получени заеми (пояснение 14)	Общо
1 януари 2021 г.	404	17,501	13,892	31,797
Парични потоци:				
Плащания	(796)	(17,911)	(5,003)	(23,710)
Постъпления	24,978	410		25,388
Платени лихви	(50)	(393)	(244)	(687)
Непарични изменения:				
Начислени лихви	104	393	450	947
Прихващане	-	-	(3,603)	(3,603)
31 декември 2021 г.	24,640	-	5,492	30,132

34. 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.

35. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2022 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 31.03.2023 г.