

ЕЙ ДЖИ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ ЕООД

ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 декември 2024

СЪДЪРЖАНИЕ:

ОДИТОРСКИ ДОКЛАД.....	3 стр.
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2024	8 стр.
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	13 стр.
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....	29 стр.

ОДИТОРСКИ ДОКЛАД



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Едноличния собственик на
Ей Джи Пропърти Инвест ЕООД
гр. София

Мнение

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Ей Джи Пропърти Инвест ЕООД (Дружеството), който съдържа отчет за финансовото състояние към 31 декември 2024 година, отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в капитала и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз.

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 независим финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на индивидуалния финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

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



Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за прилагане в Европейския съюз (МСС) 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 способността на Предприятието 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 Предприятието 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 със Закона за независимия финансов одит и МОС, 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 Предприятието.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигахме 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 Предприятието 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 Предприятието 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 ръководството, 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

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Закона за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и

регистрираните одитори в България– Институт на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС), утвърдени от Управителния съвет.

Тези процедури касаят 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, 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 финансовия отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Приморска Одиторска Компания ООД
Одиторско дружество № 086

Илия Илиев

Управител,

Регистриран одитор, отговорен за одита



16 април 2025 година,
гр. Варна

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2024

		31.12.2024	31.12.2023
		хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиции в асоциирани дружества	4	10 100	10 100
Вземания по търговски заеми	5	-	2 807
Общо нетекущи активи		10 100	12 907
Текущи активи			
Вземания по търговски заеми	5	1 597	2 608
Парични средства	6	122	62
Общо текущи активи		1 719	2 670
Общо активи		11 819	15 577
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Капитал			
Основен капитал	7	12 205	12 205
Натрупани печалби (загуби)		(395)	(478)
Общо капитал		11 810	11 727
Нетекущи пасиви			
Задължения по търговски заеми	8	-	2 807
Общо нетекущи пасиви		-	2 807
Текущи пасиви			
Задължения по търговски заеми	8	-	1 040
Търговски и други задължения	9	9	3
Общо текущи пасиви		9	1 043
Общо пасиви		9	3 850
Общо капитал и пасиви		11 819	15 577

Настоящият финансов отчет е одобрен на 15 април 2025 г. и подписан от:

Емил Райков
(Управител)

Ася Йорданова
(Главен счетоводител)



Заверил съгласно одиторски доклад:
Приморска одиторска компания ООД
Одиторско дружество № 086
Илия Илиев
Управител
Регистриран одитор, отговорен за едита

Приложението от стр. 13 до стр. 28 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2024

		Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 хил. лв.
Приходи от продажби		-	-
Разходи по икономически елементи		-	-
Финансови приходи	10	193	191
Финансови разходи	11	101	119
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		<u>92</u>	<u>72</u>
Приход (разход) за данък	12	<u>(9)</u>	<u>(3)</u>
Печалба (загуба) за периода		<u>83</u>	<u>69</u>
Други всеобхватни доходи за периода след данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		<u><u>83</u></u>	<u><u>69</u></u>

Настоящият финансов отчет е одобрен на 15 април 2025 г. и подписан от:

Емил Райков
(Управител)



Ася Йорданова
(Главен счетоводител)

Заверил съгласно одиторски доклад:
Приморска одиторска компания ООД
Одиторско дружество № 086
Илия Илиев
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

Приложението от стр. 13 до стр. 28 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за годината, завършваща на 31 декември 2024

	Основен капитал хил. лв.	Надрупани печалби (загуби) хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2023 г.	12 205	(547)	11 658
Общо всеобхватен доход за периода	-	69	69
Салдо на 31 декември 2023 г.	12 205	(478)	11 727
Общо всеобхватен доход за периода	-	83	83
Салдо към 31 декември 2024 г.	12 205	(395)	11 810

Настоящият финансов отчет е одобрен на 15 април 2025 г. и подписан от:

Емил Райков
(Управител)



Ася Йорданова
(Главен счетоводител)

Заверил съгласно одиторски доклад:
Приморска одиторска компания ООД
Одиторско дружество № 086
Илия Илиев
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

Приложение от стр. 13 до стр. 28 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща на 31 декември 2024

	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	62	63
Парични потоци от оперативна дейност		
Получени, платени данъци, нетно	(3)	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(3)	-
Парични потоци от финансова дейност		
Предоставени търговски заеми, нетно	3 642	(2 738)
Получени търговски заеми, нетно	(3 716)	2 738
Получени лихви	370	-
Платени лихви	(233)	-
Банкови такси и комисионни	-	(1)
Нетни парични потоци от финансова дейност	63	(1)
Изменение на наличностите през годината	60	(1)
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	-	-
Парични наличности в края на периода:	122	62

Настоящият финансов отчет е одобрен на 15 април 2025 г. и подписан от:

Емил Райков
(Управител)



Ася Йорданова
(Главен счетоводител)

Заверил съгласно одиторски доклад:
Приморека одиторска компания ООД
Одиторско дружество № 086
Илия Илиев
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

Приложението от стр. 13 до стр. 28 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024**

1. Информация за дружеството

„Ей Джи Пропърти Инвест“ ЕООД, (дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, което първоначално е регистрирано с наименование **Кори Секюрити**, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 131362354.

Едноличен собственик на Дружеството е „Агрия Груп Холдинг“ АД, чийто акции се търгуват на „Българска Фондова Борса – София“ АД.

Дружеството се представлява и управлява от своя управител Емил Райков.

Първоначално, дейността на дружеството е свързана с извършване на частна охранителна дейност, съгласно Закона за частната охранителна дейност, без използване на специални системи. За целта на дружеството е бил издаден лиценз. В предходна година, дружеството е прекратило дейността си.

На 07 април 2022 година, в Търговския регистър към Агенция по вписванията са отразени промени, свързани с предмета на дейност на дружеството. Новия предмет на дейност ще бъде насочен към проекти с недвижими имоти, като за целта „Ей Джи Пропърти Инвест“ ЕООД е придобило собствеността върху 10,031,430 бр. обикновени, поименни акции от дружеството „Ей Би Инвестмънтс Груп“ АД, представляващи 50 % от капитала на последното.

2. База за изготвяне на годишния финансов отчет и счетоводни принципи

2.1. Приложима обща рамка за финансови отчети

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2024 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на Дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират в тях.

2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСФО, които са в сила за текущия отчетен период

Ръководството на Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от ЕС към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Направен е преглед на влезлите в сила от 1 януари 2024 г. промени в съществуващите счетоводни стандарти и те не налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2024 (продължение)

2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСФО, които са в сила за текущия отчетен период (продължение)

Ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в индивидуалния си годишен финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или неодобрени от Европейския съюз, които ще влязат в сила в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му. Подобно цитиране на наименования на стандарти и разяснения към тях, които не се прилагат в дейността на дружеството би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на информация от настоящия финансов отчет.

2.3. Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите се осъществява при спазване на принципа на историческата цена.

Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

2.4. Действащо предприятие

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период.

През периода дружеството е реализирало печалба, но в резултат на натрупани загуби от предходни години, нетните активи към 31 декември 2024 година са под регистрирания капитал на дружеството и възлизат на 11 810 хил. лв. Същевременно, към 31 декември 2024 година текущите активи на дружеството, превишават текущите му пасиви, с 1 710 хил. лв. Продължаването на дейността на дружеството като действащо предприятие зависи от неговите възможности да се самофинансира или да получи финансова подкрепа от собственика, в случай на необходимост. В това отношение ръководството на дружеството-майка е дало писмено уверение за необходимата финансова подкрепа, в случай че това се наложи, за да може дружеството да посреща всички свои текущи задължения. Поради това настоящият финансов отчет е изготвен на основата на счетоводното предположение за действащо предприятие.

2.5. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. При необходимост някои от перата в отчета за финансовото състояние, в отчета печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и в отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2023 г., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2024 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024 (продължение)**

2. База за изготвяне на годишния финансов отчет и счетоводни принципи (продължение)

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на счетоводните стандарти изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.7. Валута на отчитане и на представяне на финансовите отчети

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която дружеството функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за нея. Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев. Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която то оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Всички сделки, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат по исторически курс в момента на възникването им, приходите и разходите възникващи от тези сделки, както и от парични операции в чуждестранни валути се отразяват в отчета печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, за който се отнасят. Всички парични позиции деноминирани в чуждестранни валути са оценявани в лева по заключителния курс на БНБ към края отчетните периоди.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството е българския лев.

Всички данни за 2024 и 2023 години са представени в настоящия финансов отчет в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго.

2.8. Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е риска, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е риска, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е риска, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024 (продължение)**

2.8. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.8.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на съществен валутен риск, тъй като осъществява сделки основно деноминирани в български лева и евро. Сделките, осъществени в евро, не излагат дружеството на валутен риск, тъй като от 1 януари 1999 година българският лев е фиксиран към тази валута. Дружеството се старее да поддържа минимална валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

2.8.2. Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като предоставените му заеми са безлихвени.

2.8.3. Кредитен риск

Кредитният риск е риска едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Основно дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и използването на адекватни обезпечения като средства за ограничаване на риска от финансови загуби. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори. Въведени са кредитни лимити, спазването на които се наблюдава регулярно.

2.8.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск е риска дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията са представени в отчета за финансовото състояние по себестойност (цена на придобиване) и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните загуби от обезценка.

3.1.1. Първоначално придобиване

При първоначално придобиване имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др. Дружеството е определило стойностен праг от 700.00 лв., под който придобитите активи, независимо че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024 (продължение)**

3.1. Имоти, машини и съоръжения (продължение)

3.1.2. Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на имотите, машините и съоръженията е модела на отчитане по себестойност, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

3.1.3. Последващи разходи

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

3.1.4. Амортизации

Амортизацията на имотите, машините и съоръженията са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизационните норми на активите са определени от ръководството на дружеството на база на предполагаемия им полезен живот. Амортизации не се начисляват на земите, напълно амортизираните активи и такива, които са в процес на придобиване.

3.2. Нематериални активи

Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуалната загуба от обезценка.

3.3. Обезценка на имоти, машини, съоръжения и нематериални активи

В края на всяка година се извършва преглед на преносната стойност на активите, за да се определи дали има признаци за обезценка. Ако такава съществува, дружеството изчислява възстановимата стойност на актива, за да определи размера на загубата от обезценка.

Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на определен актив, дружеството изчислява възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който активът принадлежи. Ако така изчислената възстановима стойност на актива (или генериращия парични постъпления обект) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до възстановимата стойност на актива (генериращия парични постъпления обект). Загубата от обезценка се признава като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в годината на възникването ѝ. В случай, че загубата от обезценка впоследствие се възстанови, преносната стойност на актива (генериращия парични постъпления обект) се увеличава до преизчислената възстановима стойност, така че увеличената преносна стойност да не надвишава стойността, която би била определена, ако не е била призната загуба от обезценка в предходни години.

Възстановяването на загуба от обезценка се признава като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в годината на установяването ѝ, освен ако съответния актив е отчетен по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се отнася към увеличение на преоценения резерв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024 (продължение)

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.4. Материални запаси

Материалните запаси при тяхното придобиване се оценяват по цена на придобиване, която включва всички преки разходи свързани с доставката на актива. Произведената готова продукция се оценява по себестойност, включваща основните производствени разходи. Незавършеното производство е оценено по стойността на основните производствени разходи.

Оценката на потреблението им се извършва по метода на средно - претеглената цена.

В края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската между цената на придобиване (себестойността) и нетната им реализируема стойност, която се определя като очакваната продажна цена в хода на осъществяване на дейността, намалена с очакваните разходи по продажбата.

Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализируема стойност се признава като разход за периода на обезценката. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализируема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализируема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на преносната 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.

При продажба на материалните запаси тяхната преносна стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

3.5. Финансови инструменти

3.5.1. 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.

3.5.2. 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;

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024 (продължение)**

3.5.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи (продължение)

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.

3.5.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти 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. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските вземания и вземанията по предоставени заеми.

• Търговски вземания

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

• Парични средства

Паричните средства се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки, които са с лесна обращаемост в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024 (продължение)

3.5. Финансови инструменти (продължение)

3.5.4. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това дружеството разглежда по-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 бъдешите парични потоци на инструмента.

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

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

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент). Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти. 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/кредитополучателя да изпълни задълженията си по дълга или неочаквани промени в оперативните резултати на емитента/заемополучателя. 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.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024 (продължение)**

3.5.4. Обезценка на финансовите активи (продължение)

Търговски и други вземания

Дружеството използва опростен подход при отчитането на обезценките на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

3.5.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

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.

Всички разходи свързани с лихви се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

3.6. Основен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

3.7. Правителствени дарения

Правителствените дарения за имоти, машини и съоръжения и тези за покриване на извършени от дружеството разходи, се признават като отсрочени приходи, когато има достатъчна сигурност, че те ще бъдат получени и че дружеството ще е в състояние да изпълни всички свързани с тях изисквания.

Приходите от правителствените дарения за имоти, машини и съоръжения се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на системна база в рамките на полезния живот на актива.

Правителствените дарения, които са получени, като компенсация за извършени от дружеството разходи се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход през периода на извършване на разходите, свързани с него.

3.8. Лизинг

На датата на влизане на договора в сила, Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024 (продължение)

3.8. Лизинг (продължение)

Дружеството като лизингополучател

Дружеството прилага единен подход за признаване и оценяване на всички лизинги, с изключение на краткосрочните лизинги (т.е. лизинги със срок на лизинговия договор до 12 месеца) и лизингите на активи с ниска стойност. Дружеството признава задължения по лизинги за плащане на лизинговите вноски и активи с право на ползване, представляващи правото на ползване на активите.

Активи с право на ползване

Дружеството признава активи с право на ползване от началната дата на лизинга (т.е. датата, на която основният актив е на разположение за употреба). Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, и коригирана с всяка преоценка на лизинговите задължения.

Цената на придобиване на активите с право на ползване включва сумата на признатите задължения по лизинга, понесените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, извършени на или преди началната дата на лизинга, приблизителна оценка на разходите, които ще бъдат понесени от лизингополучателя при демонтажа и преместването на актива, възстановяване на площадката, върху която се намира той или възстановяване на актива до състоянието, което се изисква съгласно условията на лизинга, намалени с каквито и да било получени стимули по лизинга. Активите с право на ползване се амортизират на линейна база за срока на лизинга. Ако в края на срока на лизинга собствеността върху лизинговия актив се прехвърля към Дружеството, или цената на придобиване отразява упражняването на опция за закупуване, амортизацията се изчислява като се използва очакваният срок на полезния живот на актива.

Задължения по лизинги

От началната дата на лизинга Дружеството признава задължения по лизинги, оценени по сегашната стойност на лизинговите плащания, които ще бъдат извършени за срока на лизинга. Лизинговите плащания включват фиксирани вноски (включително фиксирани плащания по същество), намалени с каквито и да било подлежащи на получаване стимули по лизинга, променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или лихвен процент, както и суми, които се очаква да бъдат платени по гаранции за остатъчна стойност. Лизинговите плащания включват също цената на упражняване на опция за закупуване, за която в разумна степен е сигурно, че ще бъде упражнена от Дружеството както и плащания на неустойки за прекратяване на лизинга, ако срокът на лизинга отразява упражняването от страна на Дружеството на опция за прекратяване.

Променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или лихвен процент, се признават като разходи през периода, в който възникне събитието или условието, което задейства плащането.

При изчислението на сегашната стойност на лизинговите плащания Дружеството използва вътрешно присъщ лихвен процент по заеми на началната дата на лизинга, тъй като заложеният в лизинга лихвен процент не може да бъде надеждно определен. След началната дата размерът на лизинговите задължения се увеличават с лихвата и се намаляват с извършените лизингови плащания. В допълнение балансовата стойност на лизинговите задължения се преоценява, ако е налице модификация, промяна в срока на лизинга, промяна в лизинговите плащания (например, промени в бъдещите плащания в резултат на промяна в индекса или лихвения процент, използван за определяне на тези лизингови плащания) или промяна в оценката на опцията за закупуване на основния актив.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024 (продължение)**

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.9. Задължения към наети лица

3.9.1. Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на дружеството да превежда начислените суми по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход при тяхното възникване.

3.9.2. Платен годишен отпуск

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

3.9.3. Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две brutни заплати, ако натрупаният трудов стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест brutни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години.

Дружеството е направило приблизителна оценка на задълженията към персонала при пенсиониране и счита, че сумата не е съществена, поради което не я отразява в настоящия финансов отчет.

3.10. Признаване на приходите и разходите

Основните приходи, които дружеството генерира са свързани с продажба на продукция и стоки. За да определи дали и как да признае приходи, дружеството използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент
- Идентифициране на задълженията за изпълнение
- Определяне на цената на сделката
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 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 услуги на своите клиенти.

Печалбата (загубата) от продажбата имоти, машини и съоръжения, нематериални активи и материали се представя като други приходи (разходи).

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024 (продължение)**

3.10. Признаване на приходите и разходите (продължение)

Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в печалбата или загубата на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

При размяна на активи се отчита приход (разход) от разменната транзакция в размер на разликата между справедливата стойност на получения и преносната стойност на разменения актив.

Приходите от правителствени дарения се признават едновременно с начислените разходи за тях.

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

3.11. Разходи за данъци върху печалбата

Разходът за данък върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчният ефект върху временните данъчни разлики. Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода, като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на възстановимите и дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на намаляемите и облагаемите временни данъчни разлики.

Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в отчета за финансовото състояние и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила.

Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия метод на задълженията. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват и се признават за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. За събития, които са отчетени първоначално в капитала (преоценъчния резерв) и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В отчета за финансовото състояние отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно българското данъчно законодателство дружеството дължи корпоративен данък, който се определя в размер на 10 % от данъчната печалба. Данъчната ставка за 2025 година остава в размер на 10%.

3.12. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към собственика му в периода, в който е възникнало правото му да го получи.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024 (продължение)

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.13. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет едноличния собственик, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от гореизброени лица, се третираят като свързани лица.

4. Инвестиции в асоциирани дружества

Дружества	Дял в капитала %	31 декември 2024 г. хил. лв.	31 декември 2023 г. хил. лв.
Ей Би Инвестмънтс Груп АД	50	10 100	10 100
Общо		10 100	10 100

5. Вземания по търговски заеми

	31 декември 2024 г. хил. лв.	31 декември 2023 г. хил. лв.
Нетекущи вземания по търговски заеми в т.ч. лихви	-	2 807
Текущи вземания по търговски заеми в т.ч. лихви	1 597	2 608
Общо	1 597	5 415

През 2024 година всички предоставени към края на 2023 г. заеми са погасени, включително и лихвите към тях. През 2024 година е представен нов заем към несвързано лице в размер на 1 550 хил. лв. главница, срок на погасяване - 31.07.2025 г. и начислени лихви към 31.12.2024 г. в размер на 47 хил.лв. Заемът е необезпечен.

6. Парични средства

	31 декември 2024 г. хил. лв.	31 декември 2023 г. хил. лв.
Парични средства в лева	122	62
Парични средства в чуждестранна валута	-	-
Общо	122	62

От представените парични средства 1 хил. лв. са в брой (31 декември 2023 г.: 1 хил. лв.), а останалите са на разположение по разплащателни сметки на дружеството.

7. Основен капитал

Внесеният напълно основен капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към края на представените отчетни периоди дружеството е 100% собственост на „Агрия Груп Холдинг“ АД, което притежава 122 050 дяла с номинал 100.00 лв. и капиталът възлиза на 12 205 хил.лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024 (продължение)

8. Задължения по търговски заеми

	31 декември 2024 г. хил. лв.	31 декември 2023 г. хил. лв.
Нетекущи задължения по търговски заеми в т.ч. лихви	-	2 807
Текущи задължения по търговски заеми в т.ч. лихви	-	1 040
Общо	-	3 847

През 2024 година всички задължения на дружеството по заеми, включително и дължимите лихви са погасени.

9. Текущи пасиви

	31 декември 2024 г. хил. лв.	31 декември 2023 г. хил. лв.
Данъчни задължения	9	3
Общо:	9	3

10. Финансови приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2024 г. хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 г. хил. лв.
Приходи от лихви	193	191
Общо	193	191

11. Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2024 г. хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2023 г. хил. лв.
Разходи за лихви по заеми	101	118
Разходи за банкови такси и комисионни	-	1
Общо	101	119

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024 (продължение)**

12. Приход (разход) за данък

	31 декември 2024 г. хил. лв.	31 декември 2023 г. хил. лв.
Счетоводна печалба/(загуба)	92	72
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Данък върху печалбата/(загубата) при приложимата данъчна ставка	9	7
Данъчен ефект от непризнати отсрочени данъчни активи	-	(4)
Общо Разход (приход) за данък върху печалбата	9	3

13. Справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно.

Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2024 (продължение)

14. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

През годината са извършени следните по-съществени сделки със свързани лица:

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Неуреден разчет	
		хил. лв.	Вземане хил.лв.	Задължение хил.лв.
Корн Трейд ЕООД	Получени заеми	-	-	-
	Лихви по получени заеми	26	-	-
	Общо:	x	-	-
Кристера АД	Получени заеми	-	-	-
	Лихви по получени заеми	75	-	-
	Общо:	x	-	-
Ей Би Инвестмънтс Груп АД	Предоставени заеми	1 550	1 550	-
	Лихви по предоставени заеми	193	47	-
	Общо:	x	1 597	-
	ОБЩО:	-	1 597	-

Дружеството е представило взаимоотношенията си с тези дружества, в които съществува възможност за упражняване на контрол или значително влияние чрез основните акционери и органите за управление. По извършените през годината сделки със свързани лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ЕЙ ДЖИ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ“ ЕООД ЗА 2024 ГОДИНА**

„Ей Джи Пропърти Инвест“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, което първоначално е регистрирано с наименование **Кори Секюрити**, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 131362354, регистрирано по ф. д. 489 / 2005 г. на Софийски Градски Съд и настоящи седалище и адрес на управление: гр. София, район "Средец", ул. „Княз Александър I Батенберг“ № 4, ет.2.

Едноличен собственик на Дружеството е „Агрия Груп Холдинг“ АД, чийто акции се търгуват на „Българска Фондова Борса – София“ АД.

Дружеството се представлява и управлява от своя управител Емил Райков.

Първоначално, дейността на дружеството е свързана с извършване на частна охранителна дейност, съгласно Закона за частната охранителна дейност, без използване на специални системи. За целта на дружеството е бил издаден лиценз. В предходна година, дружеството е прекратило дейността си.

На 07 април 2022 година, в Търговския регистър към Агенция по вписванията са отразени промени, свързани с предмета на дейност на дружеството. Новия предмет на дейност ще бъде насочен към проекти с недвижими имоти, като за целта „Ей Джи Пропърти Инвест“ ЕООД е придобило собствеността върху 10 031 430 бр. обикновени, поименни акции от дружеството „Ей Би Инвестмънтс Груп“ АД, представляващи 50 % от капитала на последното.

Финансови резултати и показатели за 2024 г.

Годишния финансов резултат за 2024 г. е положителен и се дължи изцяло на приходите от лихви по предоставен заемен капитал.

Финансови приходи и разходи по Отчета за приходите и разходите

През 2024 г. са отчетени финансови разходи в размер на 101 хил. лв., от които 101 хил. лв. разходи за лихви.

Отчетените 193 хил. лв. финансови приходи са приходи от лихви за периода.

Приходи от оперативната дейност по Отчета за приходите и разходите

През 2023 г. и 2024 г. „Ей Джи Пропърти Инвест“ ЕООД не е отчетло приходи от оперативна дейност.

Разходи за оперативна дейност по Отчета за приходите и разходите

През 2023 г. и 2024 г. не са отчетени разходи за оперативна дейност на дружеството.

Финансов резултат на „ЕЙ ДЖИ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ” ЕООД

Финансовият резултат на дружеството преди облагане с корпоративни данъци е **положителен** и е в размер на **92 хил. лв.**

За финансовата 2024 г. размерът на дължимия корпоративен данък е 9 хил. лв. След преобразуване на финансовия резултат за 2024 г. дружеството реализира данъчна печалба в размер на 92 хил. лв.

Отчет за финансовото състояние на „ЕЙ ДЖИ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ” ЕООД

АКТИВИ

Към 31.12.2024 г. активите на „Ей Джи Пропърти Инвест” ЕООД по балансова стойност възлизат на **11 819 хил. лв.** Към 31.12.2023 г. активите на дружеството по балансова стойност са били – **15 577 хил. лв.**

Нетекущи активи

Към 31.12.2024 г. дружеството не притежава собствени дълготрайни активи. С решение на едноличния собственик на капитала през 2022 г. е направена инвестиция в асоциирано предприятие в размер на 10 100 хил. лв.

Текущи активи

Краткосрочните вземания на „Ей Джи Пропърти Инвест” ЕООД по баланс към 31.12.2024 г. са на стойност **1 597 хил. лв.**

Паричните средства на дружеството към 31.12.2024 г. са в размер на **122 хил. лв.**, от тях в брой са **1 хил. лв.** и по безсрочни депозити **121 хил. лв.**

КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Към 31.12.2024 г. общият капиталов ресурс на дружеството по балансова стойност възлиза на **11 819 хил. лв.**, в т.ч.:

Собствен капитал в размер на 11 810 хил. лв.

Привлечен капитал в размер на 9 хил. лв.

Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2024 г. е в размер 11 810 хил. лв., в т.ч.:

♦ **Основен капитал на „Ей Джи Пропърти Инвест“ ЕООД - в размер на 12 205 хил. лв.,**

♦ **Финансов резултат – загуба в размер на (395) хил. лв., спрямо загуба в размер на (478) хил. лв. за 2023 г. Финансовият резултат е формиран от:**

✓ **непокрита загуба от предходен период – (580) хил. лв.;**

✓ **неразпределена печалба – 102 хил. лв.;**

✓ **печалба/загуба за текущия период – 83 хил. лв.**

Привлечен капитал

Привлеченият капитал към 31.12.2024 г. възлиза на 9 хил. лв.

Краткосрочните пасиви на „Ей Джи Пропърти Инвест“ ЕООД към 31.12.2024 г. представляват 100.00 % от общия дял на привлечения капитал. Краткосрочните пасиви се разпределят по видове както следва:

✓ **данъчни задължения за корпоративен данък – 9 хил. лв.**

На база горепосочените показатели са изчислени:

Коефициент на задлъжнялост към собствения капитал, изразяващ степента на зависимост на дружеството от своите кредитори за уреждане на задълженията си и показващ колко задължения са отчетени на 1.00 лев собствен капитал. Коефициентът на задлъжнялост е мярка за капиталовата структура на дружеството, която описва как се финансират операциите на дружеството по отношение на съотношението между дълг (т.е. капитал, предоставен от кредитори) и собствен капитал (т.е. финансиране от акционерите). Колкото коефициентът е по-голям, толкова зависимостта на фирмата от външни източници на средства е по-голяма:

Пасиви 9 хил. лв. = 0.00

Собствен капитал 11 810 хил. лв.

Коефициент на рентабилност на приходите от продажби

Счетоводна печалба 83 хил. лв. = 0.00

Нетни приходи от продажби 0 хил. лв.

Важни събития, настъпили след годишно счетоводно приключване на финансовата 2024 г.

Не са настъпили важни събития след годишното счетоводно приключване и няма информация за предстоящи събития, които да повлияят на годишния финансов отчет за 2024 година.

Важни научни изследвания и разработки

Дейността на „Ей Джи Пропърти Инвест“ ЕООД не е свързана с извършването на научни изследвания и разработки.

Клонове на предприятието

Компанията няма други клонове в България.

Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187 д от Търговския закон.

Тази информация не е приложима за дружеството.

Финансови инструменти и финансов риск

Информация за финансовите инструменти и управлението на финансовите рискове е представена в Приложението към финансовия отчет.

IV. Предвиждано развитие на дружеството

Дългосрочните намерения на ръководството са дружеството да се преориентира в дейност, насочена към проекти с недвижими имоти.

15 април 2025 г.



Управител:

/ Емил Райков /

A large, stylized handwritten signature in blue ink, which appears to read "Emil Raykov".