

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Агробизнес Истейтс ЕАД

31 декември 2019 г.



АГРОБИЗНЕС ИСТЕЙТС ЕАД

Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	i
Доклад на независимия одитор	ii
Финансов отчет	lii
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 2019 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на ЕС.

1. Описание на дейността

„Агробизнес Истейтс“ ЕАД е еднолично 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. Външно и вътрешна търговска дейност, както и всички други дейности незабранени от закона“. Дружеството няма изградена клонова мрежа в страната.

Дружеството е с акционерен капитал в размер на 27 637 900 (двадесет и седем милиона, шестстотин тридесет и седем хиляди и деветстотин) лева, разпределен в 27 637 900 броя поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев за акция. Капиталът е образуван от непарична вноска (апорт) от едноличния собственик „Родна Земя Холдинг“ АД на следните недвижими имоти:

- Поземлен имот 41112.501.30 в гр. Кюстендил с площ от 19 237 кв.м., заедно с находящите се в имота 25 бр. сгради.
- Поземлен имот 41112.501.29 в гр. Кюстендил с площ 3 105 кв.м., заедно с находящите се в имота 11 бр. сгради.
- Поземлен имот 73626.504.193 в гр. Търговище с площ 12 524 кв.м., заедно с построените в него сгради.
- Поземлен имот 72624.36.8 в гр. Добрич с площ 111 831 кв.м., заедно с построените в него сгради.
- Поземлен имот 72624.36.7 в гр. Добрич с площ 8 941 кв.м., заедно с построените в него 2 бр. сгради.
- Поземлен имот 72624.36.7 в гр. Добрич с площ 7 665 кв.м.
- Идеални части от застроен урегулиран поземлен имот в гр. Ловеч, Северна промишлена зона, заедно с 38 бр. сгради, с площ 53 870 кв.м.

През 2019 година Дружеството няма придобити и прехвърляни собствени акции.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Бисер Лозков Лозев.

2. Преглед на дейността за 2019 г.

През 2019 г. Дружеството е реализирало приходи от продажби 10 218 хил. лв. (2018 г.: 1 057 хил. лв.) от основната дейност на Дружеството, сделки със зърнени култури.

Финансови резултати	2019	2018	Изменение 2019/2018	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от продажби	10 218	1 057	9 161	867%
Печалба за годината	1 082	2 020	(938)	(46)%
Възвращаемост на собствения капитал	0,04	0,07	(0,03)	(42)%
Възвращаемост на активите	0,02	0,06	(0,04)	(69)%

Финансово състояние	2019	2018	Изменение 2019/2018	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Общо активи	58 707	37 331	21 376	57%
Оборотен капитал	8 995	(3 034)	12 029	(396)%
Собствен капитал	26 791	27 725	(934)	(3)%
Парични средства	9	12	(3)	(25)%

3. Стопански цели за 2020 г.

Дружеството продължава да затвърждава присъствието си 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 2020 г. и очаква да получава приходи, на база сделки със зърнени култури и сключени договори с клиенти 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 2019 г.

5. Информация относно членовете на Съвета на директорите

На 15 март 2019 г. Родна Земя Холдинг АД, в качеството на едноличен собственик на капитала на Агробизнес Истейтс ЕАД, приема решение за промяна в състава на съвета на директорите на дружеството, както следва: освобождава Анелия Стоянова Петрова като Председател на съвета на директорите на Агробизнес Истейтс ЕАД и избира за Председател на съвета на директорите на Агробизнес Истейтс ЕАД Тончо Николов Георгиев.

Към 31.12.2019 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.
- Светослав Аспарухов Янев - Изпълнителен директор и член 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

През годината ключовият ръководен персонал е получил възнаграждения в размер на 29 хил. лв., включващи заплати и осигуровки (2018 г.: 33 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

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 2019 г. Дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при възникване на вземания от клиенти, депозирани средства, и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. 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 следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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 некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване, с изключение на следните некоригиращи събития:

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

На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13.03.2020 г. българското правителство обяви извънредно положение и въведе строги мерки за хората и бизнеса. Тъй като предприетите мерки от държавните власти в

България са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени надеждно влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността, но отчита, че въздействието може да има негативен ефект върху дейността и приходите му. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в годишния финансов 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.

24.03.2020 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.granthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
АГРОБИЗНЕС ИСТЕЙТС ЕАД
гр. Добрич, ул. „Трети март“ № 47

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Агробизнес Истейтс ЕАД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 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 2019 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 и българското законодателство.

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.

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, 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 ЕС и 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 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

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 изискваните 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

27 март 2020 г.

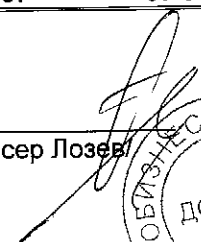
България, гр. София, бул. Черни връх №26



Отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	31 декември 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	34 986	32 286
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	5	800	800
Нетекущи активи		35 786	33 086
Текущи активи			
Вземания от свързани лица	27	10 252	3 348
Предоставени аванси	11	7 000	-
Финансови активи отчитани по амортизирана стойност	9	5 052	2
Материални запаси	8	596	877
Други вземания	10	12	6
Пари и парични еквиваленти	0	9	12
Текущи активи		22 921	4 245
Общо активи		58 707	37 331

Съставил: 
 /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/

Дата: 24.03.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2020 г.

Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество № 032


 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 2019 хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	13.1	27 638	27 638
Други резерви	13.2	(1 929)	(1 929)
Неразпределена печалба		1 082	2 016
Общо собствен капитал		26 791	27 725
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Банков заем	14	15 542	-
Отсрочени данъчни пасиви	7	2 448	2 327
Нетекущи пасиви		17 990	2 327
Текущи пасиви			
Търговски заеми	14	13 781	7 000
Търговски и други задължения	16	120	252
Задължения към персонала	15.2	25	27
Текущи пасиви		13 926	7 279
Общо пасиви		31 916	9 606
Общо собствен капитал и пасиви		58 707	37 331

Съставил: Силвия Даскалова

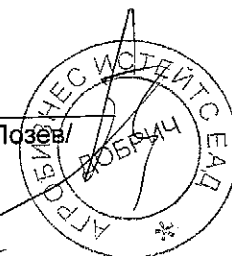
Изпълнителен директор: Бисер Лозев

Дата: 24.03.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2020 г.

Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество



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

Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приходи от продажби	20 10 218	1 057
Себестойност на продадените стоки	(10 110)	(974)
Други приходи	21 16	-
Брутна печалба	124	84
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6 2 700	2 700
Разходи за материали	0 (20)	(19)
Разходи за външни услуги	23 (71)	(38)
Разходи за персонала	15.1 (204)	(185)
Други разходи	24 (979)	(224)
Печалба от оперативна дейност	1 550	2 317
Разходи за лихви	18 (1 111)	(106)
Приходи от лихви	17 765	37
Нетни разходи за лихви	(346)	(69)
Други финансови разходи	19 (1)	(1)
Печалба преди данъци	1 203	2 247
Разходи за данък върху дохода	25 (121)	(227)
Печалба за годината	1 082	2 020
Общ всеобхватен доход за годината	1 082	2 020

Съставил: Силвия Даскалова

Изпълнителен директор:

Бисер Лозев

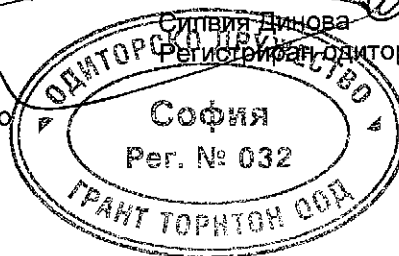
Дата: 24.03.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2020 г.

Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Силвия Динкова
 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 2019 г.

Дивиденди

Сделки със собственика

Печалба за годината

Общо всеобхватен доход за годината

Салдо към 31 декември 2019 г.

Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
27 638	(1 929)	2 016	27 725
-	-	(2 016)	(2 016)
-	-	(2 016)	(2 016)
-	-	1 082	1 082
-	-	1 082	1 082
27 638	(1 929)	1 082	26 791

Съставил:

/Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор:

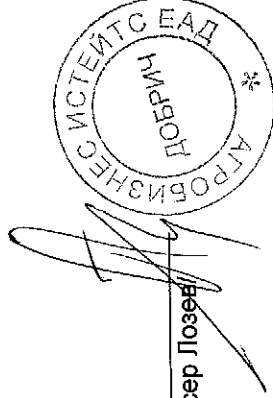
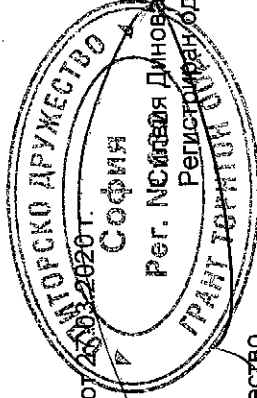
/Бисер Лозев/

Дата: 24.03.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 24.03.2020 г.

Марий Апостолов
Управител

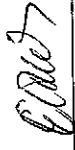
Грант Торнтон ООД, одиторско дружество



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

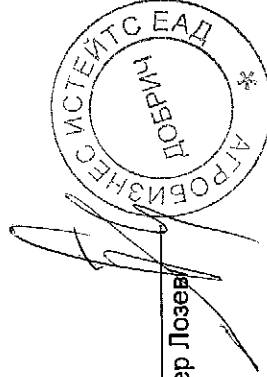
Всички суми са представени в хил. лв.

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	27 638	(1 929)	1 529	27 238
Дивиденди	-	-	(1 533)	(1 533)
Сделки със собственика	-	-	(1 533)	(1 533)
Печалба за годината	-	-	2 020	2 020
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	2 020	2 020
Салдо към 31 декември 2018 г.	27 638	(1 929)	2 016	27 725

Съставил: 
/Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев

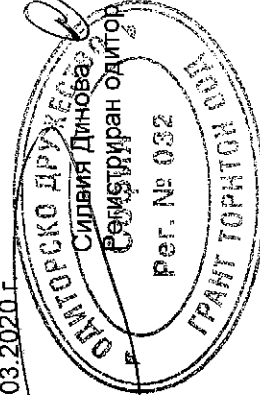


Дата: 24.03.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2020 г.

Марий Апостолов
Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество



Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	10 248	1 089
Плащания към доставчици	(16 952)	(1 933)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(205)	(176)
Плащания за данък върху дохода	(248)	(78)
Други плащания за оперативна дейност	(40)	(18)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(7 197)	(1 116)
Инвестиционна дейност		
Предоставени заеми	(17 252)	(3 902)
Постъпления от предоставени заеми	5 071	565
Получени лихви	172	15
Придобиване на дъщерни предприятия	-	(400)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	12 009	(3 722)
Финансова дейност		
Получени заеми	33 48 444	12 322
Плащания по получени заеми	33 (26 752)	(5 831)
Платен дивидент	(2 016)	(1 533)
Плащания на лихви	33 (472)	(109)
Други плащания за финансова дейност	(1)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	19 203	4 849
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(3)	11
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	12	1
Пари и парични еквиваленти в края на годината	9	12

Съставил: Силвия Даскалова
 /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: Бисер Лозев

Дата: 24.03.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2020 г.

Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество № 032

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита



Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

„Агробизнес Истейтс“ ЕАД („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“ ЕАД е 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) на недвижими имоти от едноличния собственик „Родна Земя Холдинг“ АД.

Основната дейност на „Агробизнес Истейтс“ ЕАД 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. Външно и вътрешна търговска дейност, както и всички други дейности незабранени от закона.

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 2019 г. персоналът на Дружеството е 21 лица.

Едноличният собственик 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 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Дружеството отчита печалба за 2019 г. в размер на 1 082 хил. лв., както и предходната 2018 г. – печалба 2 020 хил. лв. Нетният паричен поток от оперативна дейност е отрицателен в размер на 7 197 хил. лв. за 2019 г. Въпреки това, в резултат на преценките и очакванията на Съвета на директорите, ръководството счита, че Дружеството има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 "Лизинг"
- МСФО 9 "Финансови инструменти" (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 "Доходи на наети лица" (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 "Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия" (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017
- (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 "Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия" (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет 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 безусловнo 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 безусловнo, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

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

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

4.7. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от продажби“ и ред „Други разходи“. Приходите от наем се отчитат на линейна база за периода на договора за наем.

4.8. Финансови инструменти

Признаване и отписване

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

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

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

Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Тази категория съдържа

инвестиции в капиталови инструменти. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез доклади на независими външни оценители, защото капиталовите инструменти не се котират на борсови пазари.

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски вземания

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

Обезценка на финансовите активи

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

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват дълговите инструменти по амортизирана стойност на Дружеството: вземания по договори за цесии, търговски вземания и пари и парични еквиваленти.

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 бъдещите парични потоци на инструмента.

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

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

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да

получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

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

Финансови 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 свързвани 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 2019 г. Дружеството е лизингополучател само по краткосрочни договори за лизинг.

Дружеството като лизингодател

Счетоводната политика на Дружеството, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период. 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 Отсрочени данъчни активи

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

4.14. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които

оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.12.1 Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва доклади на независими оценители въз основа в максимална степен на 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.

4.12.1 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

През 2017 г. Дружеството е платило аванс в размер на 400 хил. лв. по предварителен договор за покупка на 50% от дяловете на „ТТ Партнерс“ ООД с ЕИК 200221381. Към 31.12.2019 г. сумата на авансовите плащания по договора е общо 800 хил. лв.

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. За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 31.

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 2019 г.	24 223	8 063	32 286
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 700	-	2 700
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	26 923	8 063	34 986

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	21 523	8 063	29 586
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	2 700	-	2 700
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	24 223	8 063	32 286

Балансова стойност на заложените като обезпечение инвестиционни имоти към 31 декември 2019 г., е както следва:

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	26 923	8 063	34 986

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 2019 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	2 398	273	2 671
Текущи активи			
Обезценка на вземания	(1)	(81)	(82)
Текущи пасиви			
Провизии за отпуски на персонала	(1)	(1)	(2)
	(69)	(70)	(139)
Неизползвани данъчни загуби			
Отсрочени данъчни (активи)	2 327	121	2 448
Отсрочени данъчни активи	(71)		(223)
Отсрочени данъчни пасиви	2 398		2 671
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 327		2 448

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2018 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2018 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	2 126	272	2 398
Текущи активи			
Обезценка на вземания	-	(1)	(1)
Текущи пасиви			
Провизии за отпуски на персонала	-	(1)	(1)
	(26)	(43)	(69)
Неизползвани данъчни загуби			
Отсрочени данъчни (активи)	2 100	227	2 327
Отсрочени данъчни активи	(26)		(71)
Отсрочени данъчни пасиви	2 126		2 398
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 100		2 327

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. Материални запаси

Материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Стоки	596	877
Материални запаси	596	877

9. Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Вземания по цесии	3 796	-
Вземания по предоставени заеми	1 655	-
Търговски вземания	4	4
Коректив за очаквани кредитни загуби	(403)	(2)
Общо финансови активи отчитани по амортизирана стойност	5 052	2

Вземания по цесии

Вземанията по цесии включват вземания от Камбана Бургас ЕООД (главница в размер на 1 691 хил. лв. и лихви – 38 хил. лв.), Ел Ес Импекс ЕООД (главница в размер на 588 хил. лв. и лихви – 112), Алфа Асетс ЕООД (главница в размер на 713 хил. лв. и лихви – 183 хил. лв.) и Калин 2003 ЕООД (главници в размер на 436 хил. лв. и лихви – 35 хил. лв.).

Вземания по предоставени заеми

Вземанията по предоставени заеми включват заем към КБМ ЕООД в размер на 1 593 хил. лв. главница и заем към Астер 2000 ЕООД в размер на 62 хил. лв., от които главница в размер на 60 хил. лв. и лихви в размер на 2 хил. лв. Заемите са необезпечени и със срок на връщане до една година от датата на отпускането им. Годишният лихвен процент е 4.5% по заема към Астер 2000 ЕООД и 5.5% по заема към КБМ ЕООД.

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

10. Други вземания

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Предплатени разходи	5	6
Данъчни вземания	6	-
Подотчетни лица	1	-
Общо други вземания	12	6

11. Предоставени аванси

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Предоставени аванси	7 000	-
Общо предоставени аванси	7 000	-

Предоставени са аванси по договор с Комоди Трейд ЕООД за купуване на 14 тона царевица и 12 тона пшеница, със срок на предаване до 31.03.2020 г.

12. Пари и парични еквиваленти

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	9	12
Пари и парични еквиваленти	9	12

13. Собствен капитал

13.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 27 637 900 на брой поименни акции с право на глас и с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция.

	2019 Брой акции	2018 Брой акции
В началото на годината	27 637 900	27 637 900
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	27 637 900	27 637 900

Едноличен акционер на Дружеството е Родна Земя Холдинг АД.

13.2. Други резерви

Другите резерви включват корекция на капитала от апортираните активи в размер на отсрочения данъчен пасив от 1 929 хил. лв.

14. Получени заеми

	Текущи		Нетекущи	
	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Банков заем	-	-	15 542	-
Търговски заеми	13 831	7 000	-	-
Общо балансова стойност	13 831	7 000	15 542	-

Банков заем

Банковият заем е получен от Централна Кооперативна Банка АД съгласно договор за овърдрафт с променлив лихвен процент от дата 16.04.2019 г. Заемът е със срок на погасяване до 60 месеца и с максимален размер до 15 500 хил. лв. Лихвеният процент се формира като сбор от референтния лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка от 2.21 процентни пункта, но не може да бъде по-нисък от 3%. Заемът е обезпечен с недвижими имоти собственост на Дружеството.

Търговски заеми

Търговският заем към 31.12.2019 г. е получен по предварителен договор със „Севко България“ ЕАД от дата 29.01.2019 г. при следните условия: Агробизнес Истейтс ЕАД ще продаде недвижим имот до 18 месеца от датата на подписване на договора, ако учреди дъщерно дружество и апортира в него съответния имот обект на продажбата, но не по-късно от 20.07.2020 г. Считано от датата на договора върху получените суми от Севко България ЕАД, Дружеството дължи годишна лихва в размер на 5%. Към 31.12.2019 г. балансовата стойност на получения заем включва главница в размер на 13 150 хил. лв. и натрупани лихви в размер на 631 хил. лв. Към датата на одобрение на настоящия финансов отчет не е учредено дъщерното дружество и затова получените суми по договора се отчитат като търговски заем, защото няма надеждна информация, че Агробизнес Истейтс ЕАД ще изпълни условията по предварителния договор.

Търговският заем към 31.12.2018 г. е получен съгласно договор за временна финансова помощ сключен с „Български Милс“ ЕООД от дата 31.12.2018 г. Заемът е със падеж до 31.01.2019 г. и се начислява лихва в размер на 6%. През 2019 г. заемът е изцяло погасен.

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

15. Възнаграждения на персонала

15.1. Разходи за персонала

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за заплати	(173)	(156)
Разходи за социални осигуровки	(31)	(29)
Разходи за персонала	(204)	(185)

15.2. Задължения към персонала

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

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	12	10
Задължения към осигурителни институции	7	6
Задължения по неизползвани отпуски	6	11
	25	27

16. Търговски и други задължения

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	8	8
Финансови пасиви	8	8
Данъчни задължения	112	244
Нефинансови пасиви	112	244
Текущи търговски и други задължения	120	252

17. Приходи от лихви

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приходи от лихви, свързани с:		
- предоставени заеми	765	37
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	765	37

18. Разходи за лихви

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за лихви, свързани с:		
- получени заеми	(1 111)	(106)
Общо разходи за лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 111)	(106)

19. Други финансови разходи

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Банкови такси и комисионни	(1)	(1)
	(1)	(1)

20. Приходи от продажби

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приходи от продажба на стоки	10 154	992
Приходи от наеми	60	59
Приходи от предоставяне на други услуги	4	6
	10 218	1 057

21. Други приходи

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Приход от префактуриране на ел. енергия	16	-
	16	-

22. Разходи за материали

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(10)	(10)
Консумативи	(6)	(6)
Горива	(4)	(3)
	(20)	(19)

23. Разходи за външни услуги

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за счетоводно обслужване	(32)	(26)
Нотариални такси	(16)	-
Застраховки	(6)	(6)
Други	(2)	(3)
Независим финансов одит	(2)	(2)
Разходи за охрана	(13)	(1)
	(71)	(38)

През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

24. Други разходи

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Разходи за обезценка на вземания	(813)	(9)
Разходи за местни данъци и такси	(108)	(215)
Други разходи	(58)	-
	(979)	(224)

25. Разходи за данък върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % за 2019 г. (2018 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	1 082	2 247
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(108)	(224)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(130)	(5)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	320	273
Текущ разход от данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване на временни разлики	(121)	(227)
(Разходи за)/приходи от данъци върху дохода	(121)	(227)

Пояснение 7 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

26. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват едноличния собственик, дружества под общ контрол 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.

26.1. Сделки със свързани лица

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
- Получен заем от Родна Земя Холдинг АД	19 752	5 322
- Погасен заем от Родна Земя Холдинг АД	(19 752)	(5 631)
- Плащания на лихви по заем от Родна Земя Холдинг АД	(114)	(101)
- Предоставен заем на Родна Земя Холдинг АД	(1 008)	(1 850)
- Погасяване на предоставен заем	2 158	-
- Получени лихви от предоставен заем на Родна Земя Холдинг АД	4	-
- Разходи за лихви по заем от Родна Земя Холдинг АД	(114)	(101)
- Приходи от лихви по заем даден на Родна Земя Холдинг АД	12	-
- Дивидент, разпределен на Родна Земя Холдинг АД	(2 016)	(1 533)
- Придобити вземания по цесии от Невена ЕООД	9 965	-

Получен заем от едноличния акционер

На 31 януари 2019 г. Дружеството е сключило договор за временна финансова помощ с едноличния акционер, с който получава заем в размер до 6 500 000 /седем милиона/ лева и срок до 31 януари 2020 г. На 28.02.2019 г. е подписан Анекс 1 към горесцитирания договор, с който сумата се променя и става до 20 000 000 /двадесет милиона/ лева. Годишния лихвен процент е в размер на 4%. Връщането на усвоената главница и натрупаните лихви ще се осъществява на части или еднократно на датата на падежа. Няма договорено обезпечение по заема.

Начислената лихва през периода е в размер на 114 хил. лв. Срока на договора е до 31 януари 2020 г. Заемът е изцяло погасен към 31 декември 2019 г.

Предоставен заем на едноличния акционер

През януари 2019 г. „Родна Земя Холдинг“ АД погасява изцяло задължението си по сключен договор за заем от 31 декември 2018 г. с „Агробизнес Истейтс“ ЕАД.

През януари 2019 г. „Агробизнес Истейтс“ ЕАД предостави на „Родна Земя Холдинг“ АД заем в размер на 48 хил. лв., който е изцяло погасен през периода.

На 30.08.2019 г. Дружеството е сключило договор за временна финансова помощ с едноличния акционер, с който предоставя заем на Родна земя холдинг АД в размер до 2 000 000 лв. (два милиона лева) и срок до 30.08.2020 г. Годишния лихвен процент е в размер на 5.5%. Няма договорено обезпечение по заема. Начислената лихва през периода е в размер на 12 хил. лв. Към 31 декември 2019 г. главницата по заема е в размер на 700 хил. лв. и вземанията за лихви в размер на 9 хил. лв.

26.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(27)	(29)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(4)
Общо краткосрочни възнаграждения	(29)	(33)

27. Разчети със свързани лица в края на годината

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Текущи вземания от:		
- едноличния акционер Родна Земя Холдинг АД – заем и лихви	709	1 850
- крайният собственик Невена ЕООД - цесии	9 965	-
- други свързани лица под общ контрол – заем и лихви	-	1 508
Общо текущи вземания към свързани лица	10 674	3 358
Коректив за очаквани кредитни загуби	(422)	(10)
Общо вземания от свързани лица	10 252	3 348

28. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството не е реализирало инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

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	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Финансови активи отчитани по амортизирана стойност	9	5 052	2
Вземания от свързани лица	27	10 252	3 348
Пари и парични еквиваленти	00	9	12
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност		15 313	3 362

Финансови пасиви	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	14	29 323	7 000
Търговски и други задължения	16	8	8
		29 331	7 008

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 2019 г. Дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на пазарните 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 28).

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. 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 следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични

средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	-	13 831	15 542	-
Търговски и други задължения	8	-	-	-
Общо	8	13 831	15 542	-
31 декември 2018 г.				
	Текущи До 1 година хил. лв.			
Заеми	7 000			
Търговски и други задължения	8			
Общо	7 008			

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 нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

	2019 Ниво 3 хил. лв.	2018 Ниво 3 хил. лв.
Инвестиционни имоти	34 986	32 286

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември 2019 г.

Земи и сгради (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност е определена по метода на вещната стойност и по метода на сравнителните продажби, като се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки или оферти за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. През 2019 г. корекцията за тези фактори варира в зависимост от конкретния имот.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. 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.

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:

	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Собствен капитал	26 791	27 725
Общо активи	58 707	37 331
Съотношение на собствен капитал към общо активи	1:0.46	1:0.74

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 (пояснения 26 и 27)	Банкови заеми (пояснение 14)	Получени заеми (пояснение 14)	Общо
1 януари 2019 г.	-	-	7 000	7 000
Парични потоци:				
Плащания	(19 752)	-	(7 000)	(26 752)
Постъпления	19 752	15 542	13 150	48 444
Платени лихви	(108)	(364)	-	(472)
Непарични изменения				
Начислени лихви	108	364	631	1 103
31 декември 2019 г.	-	15 542	13 781	29 323

	Заеми от свързани лица (пояснение 26)	Получени заеми (пояснение 14)	Общо
1 януари 2018 г.	509	-	509
Парични потоци:			
Плащания	(5 831)	-	(5 831)
Постъпления	5 322	7 000	12 322
31 декември 2018 г.	-	7 000	7 000

34. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване, с изключение на следните некоригиращи събития:

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

На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13.03.2020 г. българското правителство обяви извънредно положение и въведе строги мерки за хората и бизнеса. Тъй като предприетите мерки от държавните власти в България са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността, но отчита, че въздействието може да има негативен ефект върху дейността и приходите му. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в годишния финансов 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.

35. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 24 март 2020 г.