



Grant Thornton

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Агробизнес Истейтс ЕАД

31 декември 2018 г.



АГРОБИЗНЕС ИСТЕЙТС ЕАД

Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	i
Доклад на независимия одитор	-
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

1. Увод

Настоящият годишен доклад е изготвен на основание чл. 39 от Закона за счетоводството и има за цел да представи протичането на дейността и състоянието на дружеството, както и да поясни дейността по управление на дружеството през 2018 г.

Данните в доклада са отразени в годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г.

2. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Дружеството през 2018 г.

Обща информация за Дружеството

„Агробизнес Истейтс“ ЕАД е акционерно дружество с дата на регистрация в Търговския Регистър 31.10.2016 г. и с ЕИК 204311424. Седалището и адресът на управление са в гр. Добрич, ул. „Трети март“ №47. Адресът за кореспонденция е в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ №2, тел. 02/9801611. Дружеството е регистрирано по Закона за ДДС.

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 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.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, състоящ се от следните членове:

1. Бисер Лозков Лозев – изпълнителен директор и член на СД
2. Анелия Стоянова Петрова – председател на СД
3. Светослав Аспарухов Янев – член на СД

Предмет на дейност на Дружеството: 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.

Едноличен акционер на Дружеството е:

	31 декември 2018 г.		31 декември 2017 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Родна Земя Холдинг АД	27 637 900	100%	27 637 900	100%

3. Развитие на дейността

Анализ на дейността и финансовите резултати:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.	Изменение спрямо предходния период в %
Оперативни приходи	3 758	2 013	86.69%
Оперативни разходи	(1 441)	(278)	418.35%
Финансови приходи	37	-	100%
Финансови разходи	(106)	(4)	2 550%
Печалба за годината преди данъци	2 247	1 731	29.81%
Разходи за данък върху дохода	(227)	(174)	30.46%
Нетна печалба за годината след данъци	2 020	1 557	29.74%

Печалбата преди данък за 2018 г. е 2 247 хил. лв., а след облагане с данък 2 020 хил. лв. Отчетеното увеличение спрямо сравнителния период се дължи на промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти.

4. Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

В периода между датата, към която е изготвен годишният финансов отчет и датата, на която финансовия отчет е одобрен за публикуване, не са настъпили коригиращи и некоригиращи събития.

5. Предвиждано развитие на Дружеството през 2019 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 2019 г. и очаква да получава приходи, на база сключени договори с клиенти и отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

6. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност към 31 декември 2018 г.

7. Информация по реда на чл. 187Д и 247 от Търговски закон

На 24 юли 2018 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 Теодора Валериева Тодорова като член на съвета на директорите на Агробизнес Истейтс ЕАД и избира за член на съвета на директорите на Агробизнес Истейтс ЕАД Светослав Аспарухов Янев.

През периода 1 януари 2018 г. – 31 декември 2018 г. Дружеството не е придобивало собствени акции. През периода не е налице придобиване, притежаване и прехвърляне от членовете на Съвета на директорите на акции и облигации на Дружеството.

Изпълнителният директор Бисер Лозев е получил възнаграждения през 2018 г. от Агробизнес Истейтс ЕАД в размер на 9 хил. лв., председателят на Съвета на директорите Анелия Петрова е получила възнаграждения през 2018 г. от Агробизнес Истейтс ЕАД в размер на 13 хил.лв. и социални осигуровки в размер на 3 хил. лв., а Светослав Янев - член на Съвета на директорите е получил възнаграждения през 2018 г. от Агробизнес Истейтс ЕАД в размер на 3 хил. лв. Теодора Валериева Тодорова е получила възнаграждения през 2018 г. от Агробизнес Истейтс ЕАД в размер на 4 хил.лв. и социални осигуровки в размер на 1 хил. лв.

В Устава на Дружеството не са предвидени ограничения за членовете на Съвета на директорите по отношение на придобиването на акции / облигации на Дружеството.

Участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

1. **Бисер Лозков Лозев** – Изпълнителен директор и член на СД:
 - Изпълнителен директор и член на СД на Родна Земя Холдинг АД, гр. София, Управител на КБМ ЕООД, гр. Варна, Управител на СДРУЖЕНИЕ "СГОВОР", гр. София, Член на СД на ХЕДУС АД, гр. София
 - не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.
2. **Анелия Стоянова Петрова** – Председател на СД:
 - Управител на Евро 2004 ООД, гр. София, Изпълнителен директор и член на СД на Ловико Сухиндол Груп АД, гр. София
 - не притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на други търговски дружества.
3. **Светослав Аспарухов Янев** – Член на СД:
 - Изпълнителен директор и член на СД на Ломски Мелници-София АД, гр. София, член на СД на Родна Земя Холдинг АД, гр. София, член на СД на Ломски мелници АД
 - притежава 25 на сто от капитала на Тим Аутомобиле ООД (в ликвидация) и притежава 50 на сто от капитала на Турист МС ООД

През периода не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

8. Наличие на клонове на Дружеството

Няма открити клонове в страната и чужбина към 31 декември 2018 г.

9. Цели и политика на Дружеството по отношение управление на риска

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 2018 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.

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 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.

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.

	Текущи До 1 година '000 лв.
Заеми	7 000
Търговски и други задължения	8
Общо	8

31 декември 2017 г.

	Текущи До 1 година '000 лв.	Нетекущи От 1 до 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Търговски и други задължения	4	-	4
Задължения към свързани лица	6	546	552
Общо	10	546	556

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.

10. Политика и процедури за управление на капитала

Целта на „Агробизнес Истейтс“ ЕАД във връзка с управление на капитала е да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие.

24.03.2019 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
веб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
Агробизнес Истейтс ЕАД
гр. Добрич

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 2018 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 2018 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 Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на CMSEC), 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 и лицата, натоварени с общо управление 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.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо

предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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

- информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и
- 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
Регистриран одитор отговорен за одита

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

27 март 2019 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26



Отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	31 декември 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	32 286	29 586
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	5	800	400
Нетекущи активи		33 086	29 986
Текущи активи			
Материални запаси	8	877	-
Търговски и други вземания	9	8	12
Вземания от свързани лица	0	3 348	-
Пари и парични еквиваленти	10	12	1
Текущи активи		4 245	13
Общо активи		37 331	29 999

Съставил: 
 /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/

Дата: 24.03.2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2019 г.

Марий Апостолов
 Управител

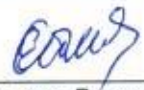
Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество



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

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	27 638	27 638
Други резерви	11.2	(1 929)	(1 929)
Неразпределена печалба		2 016	1 533
Общо собствен капитал		27 725	27 242
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	7	2 327	2 100
Дългосрочни задължения към свързани лица	0	-	507
Нетекущи пасиви		2 327	2 607
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	12	7 000	-
Пенсионни и други задължения към персонала	13.2	27	17
Търговски и други задължения	14	252	127
Краткосрочни задължения към свързани лица	0	-	6
Текущи пасиви		7 279	150
Общо пасиви		9 606	2 757
Общо собствен капитал и пасиви		37 331	29 999

Съставил: 
 /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/

Дата: 24.03.2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2019 г.

Марий Апостолов
 Управител

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество



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

Пояснение		2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от продажби	18	1 057	65
Други приходи	19	1	-
Разходи за материали	20	(19)	(14)
Разходи за външни услуги	21	(38)	(23)
Разходи за персонала	13.1	(185)	(133)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6	2 700	1 948
Себестойност на продадените стоки		(974)	-
Други разходи	22	(225)	(108)
Печалба от оперативна дейност		2 317	1 735
Разходи за лихви	16	(106)	(4)
Приходи от лихви	0	37	-
Нетни разходи за лихви		(69)	(4)
Други финансови разходи	17	(1)	-
Печалба преди данъци		2 247	1 731
Разходи за данък върху дохода	23	(227)	(174)
Печалба за годината		2 020	1 557
Общ всеобхватен доход за годината		2 020	1 557

Съставил: 
 /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/

Дата: 24.03.2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2019 г.

Марий Апостолов
 Управител

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество



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

Всички суми са представени в '000 лв.

Салдо към 1 януари 2018 г.

Ефект от прилагане на МСФО 9 (пояснение 3.1)

Салдо към 1 януари 2018 г. / преизчислено/

Дивиденди

Сделки със собственика

Печалба за годината

Общо всеобхватен доход за годината

Салдо към 31 декември 2018 г.

Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
27 638	(1 929)	1 533 (4)	27 242 (4)
27 638	(1 929)	1 529 (1 533)	27 238 (1 533)
-	-	(1 533)	(1 533)
-	-	2 020	2 020
-	-	2 020	2 020
27 638	(1 929)	2 016	27 725

Съставил:  /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев



Дата: 24.03.2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2019 г.

Марий Апостолов
 Управител

Силвия Динова

Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество



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

Всички суми са представени в '000 лв.

Салдо към 1 януари 2017 г.

Печалба за годината

Общо всеобхватен доход за годината

Салдо към 31 декември 2017 г.

Акционерен капитал	Други резерви	(Натрупана загуба)/ Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
27 638	(1 929)	(24)	25 685
-	-	1 557	1 557
-	-	1 557	1 557
27 638	(1 929)	1 533	27 242

Съставил:

/Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор:

/Бисер Лозев/

Дата: 24.03.2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2019 г.

Марий Апостолов

Управител

Силвия Динова

Регистриран одитор отговорен за одита

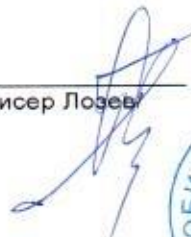
Грант Торнтон ООД, одиторско дружество



Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 089	81
Плащания към доставчици	(1 933)	(51)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(176)	(115)
Плащания за данък върху дохода	(78)	(17)
Други плащания за оперативна дейност	(18)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(1 116)	(102)
Инвестиционна дейност		
Предоставени заеми	(3 902)	-
Постъпления от предоставени заеми	565	-
Получени лихви	15	-
Придобиване на дъщерни предприятия	(400)	(400)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(3 722)	(400)
Финансова дейност		
Получени заеми	12 322	510
Плащания по получени заеми	(5 831)	(6)
Платен дивидент	(1 533)	-
Плащания на лихви	(109)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	4 849	503
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	11	1
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	12	1

Съставил: 
 /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лоев/

Дата: 24.03.2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.03.2019 г.

Марий Апостолов
 Управител

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество



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 вноска (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;
Анелия Стоянова Петрова – председател на СД;
Светослав Аспарухов Янев - член на СД.

Към 31 декември 2018 г. персоналът на Дружеството е 21 души.

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 ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2017 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 2018 г. в размер на 2 020 хил. лв. Текущите пасиви надвишават текущите активи със 3 034 хил. лв. към 31.12.2018 г. Нетният паричен поток от оперативна дейност е отрицателен в размер на 1 116 хил. лв. за 2018 г. Дружеството е учредено през 2016 г., започва да реализира приходи през 2017 г. и е получило временна финансова помощ от едноличния си собственик и други несвързани лица. В резултат на това Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи, както и нов модел на очакваните кредитни загуби за обезценка на финансови активи.

При прилагането на МСФО 9 Дружеството е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява предходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

Прилагането на МСФО 9 не е засегнало класификацията на финансовите активи, но е довело до промяна в модела за изчисляване на очакваните разходи за обезценка на вземанията на Дружеството.

Текущи финансови активи	Оценъчна категория		Ефекти от прилагане на МСФО 9		
	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Салдо 31 декември 2017 г. МСС 39	Очаквани кредитни загуби/ Преоценка	Салдо 1 януари 2018 г. МСФО 9
Търговски и други вземания	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	7	(4)	3

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ и свързаните разяснения към МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (наричан по-нататък МСФО 15) заместват МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“, както и няколко разяснения свързани с приходите. Новият стандарт е приложен ретроспективно без преизчисление, като кумулативният ефект от първоначалното прилагане е признат като корекция на началното салдо на неразпределената печалба към 1 януари 2018 г. В съответствие с преходните разпоредби, МСФО 15 е приложен само към договори, които не са приключени към 1 януари 2018 г.

Прилагането на МСФО 15 засяга главно следните области:

- разходи за сключването на договор, свързани с комисионни възнаграждения
- обременяващи договори
- многокомпонентни сделки
- договорите с клиенти, чиято цена е променлива и/или има договорено условно възнаграждение

МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

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 2018 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са 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 2018 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:

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет. Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.).

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. 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.

4.7. Финансови инструменти

4.7.1 Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

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 / отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

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

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 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

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 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.

4.7.2 Финансови инструменти, съгласно МСС 39, до 31.12.2017 г.

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или

загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Финансови пасиви

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

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“. Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.8. 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.

4.9. 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/ (Натрупана загуба) включва текущия финансов резултат и непокрити загуби от минали години.

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

4.10. 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.

4.10.1 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.

4.11. 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.

4.11.1 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.

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 31.12.2018 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 29.

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

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 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

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	18 858	8 780	27 638
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	2 665	(717)	1 948
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	21 523	8 063	29 586

Балансова стойност на заложените като обезпечение инвестиционни имоти към 31 декември 2018 г., е както следва:

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	24 223	8 063	32 286

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 2018 '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	31 декември 2018 '000 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)
Неизползвани данъчни загуби	(26)	(43)	(69)
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

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2017	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2017
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти	1 929	197	2 126
Неизползвани данъчни загуби	(3)	(23)	(26)
	1 926	174	2 100
Отсрочени данъчни активи	(3)		(26)
Отсрочени данъчни пасиви	1 929		2 126
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 926		2 100

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:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Стоки	877	-
Материални запаси	877	-

9. Търговски и други вземания

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Търговски вземания, преди обезценка	4	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2)	-
Търговски вземания	2	7
Финансови активи	2	7
Предплатени разходи	6	5
Нефинансови активи	6	5
Търговски и други вземания	8	12

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

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на изпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Обезценените вземания са били дължими главно от търговски клиенти, които са имали финансови затруднения.

10. Пари и парични еквиваленти

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	12	1
Пари и парични еквиваленти	12	1

11. Собствен капитал

11.1 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.

	2018 Брой акции	2017 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.

11.2 Други резерви

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

12. Краткосрочни заеми

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:		
Търговски заем	7 000	-
	7 000	-

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

13. Възнаграждения на персонала

13.1. Разходи за персонала

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за заплати	(156)	(113)
Разходи за социални осигуровки	(29)	(20)
Разходи за персонала	(185)	(133)

13.2. Задължения към персонала

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	10	9
Задължения към осигурителни институции	6	5
Задължения по неизползвани отпуски	11	3
	27	17

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2019 г.

14. Търговски и други задължения

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	8	4
Финансови пасиви	8	4
Данъчни задължения	244	123
Нефинансови пасиви	244	123
Текущи търговски и други задължения	252	127

15. Приходи от лихви

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от лихви, свързани с:		
- предоставени заеми	37	-
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	37	-

16. Разходи за лихви

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за лихви, свързани с:		
- получени заеми	(106)	(4)
Общо разходи за лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(106)	(4)

17. Други финансови разходи

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Банкови такси и комисионни	(1)	-
	(1)	-

18. Приходи от продажби

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от продажба на стоки	992	-
Приходи от наеми	59	59
Приходи от предоставяне на други услуги	6	6
	1 057	65

19. Други приходи

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приход от обезценка на вземания	1	-
	1	-

20. Разходи за материали

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за ел. енергия	(10)	(11)
Консумативи	(6)	(1)
Горива	(3)	(1)
Вода	-	(1)
	(19)	(14)

21. Разходи за външни услуги

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за счетоводно обслужване	(26)	(17)
Застраховки	(6)	-
Други	(3)	(1)
Независим финансов одит	(2)	(1)
Разходи за охрана	(1)	(2)
Други разходи	-	(2)
	(38)	(23)

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.

22. Други разходи

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(215)	(108)
Разход за обезценка на вземания	(10)	-
	(225)	(108)

23. Разходи за данък върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % за 2018 г. (2017 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	2 247	1 731
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(224)	(173)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(5)	(213)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	273	409
Текущ разход от данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване на временни разлики	(227)	(174)
(Разходи за)/приходи от данъци върху дохода	(227)	(174)

Пояснение 7 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

24. 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.

24.1 Сделки със собственика

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
- Получен заем от Родна Земя Холдинг АД	5 322	310
- Погасен заем от Родна Земя Холдинг АД	5 631	6
- Предоставен заем на Родна Земя Холдинг АД	1 850	-
- Разходи за лихви	101	2
- Плащания на лихви	101	1
- Приходи от наем	-	10
- Дивидент	1 533	-

Дружеството е сключило договор за временна финансова помощ с едноличния акционер в размер до 7 000 000 /седем милиона/ лева и срок до 31 януари 2019 г.

24.2 Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
- Получен заем от КБМ ЕООД	-	200
- Погасен заем от КБМ ЕООД	200	-
- Предоставен заем на КБМ ЕООД	2 052	-
- Постъпления от предоставен заем на КБМ ЕООД	565	-
- Разходи за лихви	5	2
- Приходи от лихви	37	-
- Плащания на лихви	22	-

Дружеството е сключило договор за временна финансова помощ с КБМ ЕООД в размер до 3 000 000 /три милиона / лева при годишна лихва 5% и срок до юли 2019 г.

24.3 Сделки с ключов управленски персонал

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(29)	(28)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(5)
Общо краткосрочни възнаграждения	(33)	(33)

25. Разчети със свързани лица в края на годината

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи вземания към:		
- собственика– заем и лихви	1 850	-
- други свързани лица под общ контрол – заем и лихви	1 508	-
Общо текущи вземания към свързани лица	3 358	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(10)	-
Общо вземания от свързани лица	3 348	-

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетекущи задължения към		
-собственика – заем и лихви	-	305
-други свързани лица под общ контрол – заем и лихви	-	202
Общо нетекущи задължения към свързани лица	-	507
Текущи задължения към:		
- собственика	-	6
Общо текущи задължения към свързани лица	-	6
Общо задължения към свързани лица	-	513

26. Безналични сделки

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

За 2018 г.:

- Дружеството няма безналични сделки

За 2017 г.:

- Дружеството е извършило прихващане на задълженията си по получен заем от Родна Земя Холдинг АД с вземания в размер на 1 хил. лв.

27. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Търговски и други вземания	9	2	7
Вземания от свързани лица	0	3 348	-
Пари и парични еквиваленти	10	12	1
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност		3 362	-
Кредити и вземания		-	8

Финансови пасиви	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	14	8	4
Задължения към свързани лица	0	-	513
Заеми	12	7 000	-
		7 008	517

28. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 27. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс и лихвен риск.

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството са деноминирани главно в евро. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск поради фиксиранията 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 2018 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 27).

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 2018 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.

Заеми
 Търговски и други задължения
Общо

**Текущи
 До
 1 година
 '000 лв.**

7 000
 8

 8

31 декември 2017 г.

Търговски и други задължения
 Задължения към свързани лица
Общо

Текущи До 1 година '000 лв.	Нетекущи От 1 до 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
4	-	4
6	546	552
10	546	556

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

29. Оценяване по справедлива стойност

29.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

	2018 Ниво 3 '000 лв.	2017 Ниво 3 '000 лв.
Инвестиционни имоти	32 286	29 586

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември 2018 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 2018 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.

30. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към общата сума на активите.

Дружеството определя собствения капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представен в отчета за финансовото състояние.

Капиталът за представения отчетен период може да бъде анализиран, както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Собствен капитал	27 725	27 242
Общо активи	37 331	29 999
Съотношение на собствен капитал към общо активи	1:0.74	1:0.91

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

31. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Заеми от свързани лица (пояснение 25)	Краткосрочни търговски заеми (пояснение 12)	Общо
1 януари 2018 г.	509	-	1
Парични потоци:			
Плащания	(5 831)	-	(6)
Постъпления	5 322	7 000	510
31 декември 2018 г.	-	7 000	504
	Дългосрочни заеми от свързани лица	Краткосрочни заеми от свързани лица	Общо
1 януари 2017 г.	-	1	1
Парични потоци:			
Плащания	-	(6)	(6)
Постъпления	-	510	510
Непарични промени:			
Прихващане с вземания	-	(1)	(1)
Прекласифициране	504	(504)	-
Начислени лихви	5	-	5
31 декември 2017 г.	509	-	509

32. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

33. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 24 март 2019 г.