

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Агробизнес Истейтс АД

31 декември 2021 г.



АГРОБИЗНЕС ИСТЕЙТС АД

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 2021 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на ЕС.

1. Описание на дейността

„Агробизнес Истейтс“ АД е акционерно дружество, регистрирано в България. Седалището и адресът на управление са в гр. Добрич, община Добрич, ул. „Трети март“ №47. Адресът за кореспонденция е в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. Дружеството е регистрирано в Търговския Регистър на 31.10.2016 г. и е с ЕИК 204311424.

Основната дейност на предприятието е управление и отдаване под наем на недвижими имоти, строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди, покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица и сделки със зърнени култури. Дружеството няма изградена клонова мрежа в страната.

При учредяването на дружеството през 2016 г. акционерния му капитал беше в размер на 27 637 900 (двадесет и седем милиона, шестстотин тридесет и седем хиляди и деветстотин) лева, разпределен в 27 637 900 броя поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев за акция. Капиталът е образуван от непарична 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.

На 11.03.2020 г. в гр. София, „Родна Земя Холдинг“ АД с ЕИК 102176770, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД с ЕИК 204311424, увеличава капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД от 27 637 900 лв. на 31 637 900 лв. чрез издаване на нови 4 000 000 броя обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка акция. Всички новоемитирани 4 000 000 броя акции се записват от едноличния собственик на капитала „Родна Земя Холдинг“ АД чрез извършване на парична вноска в размер на 4 000 000 лв.

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

	31 декември 2021		31 декември 2020	
	Брой акции	%	Брой акции	%
„Родна Земя Холдинг“ АД	26 267 900	83.02	31 113 900	98.34
ПОК „Съгласие“ АД	2 210 000	6.99	524 000	1.66
Национален Договорен фонд „Динамик“	3 160 000	9.99	-	-
	31 637 900	100	31 637 900	100

През 2021 година Дружеството няма придобити и прехвърляни собствени акции. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Бисер Лозков Лозев.

2. Преглед на дейността за 2021 г.

През 2021 г. Дружеството е реализирало приходи от продажби в размер на 55 хил. лв. (2020 г.: 712 хил. лв.) от основната дейност на Дружеството, която е сделки със зърнени култури.

Финансови резултати	2021	2020	Изменение 2021/2020	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от продажби	55	712	(657)	(92)%
Печалба/Загуба за годината	(350)	649	(999)	(154)%
Възвращаемост на собствения капитал	(0.01)	0.02	(0.03)	(160)%
Възвращаемост на активите	(0.01)	0.01	(0.02)	(157)%

Финансово състояние	2021	2020	Изменение	2021/2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Общо активи	61 814	64 874	(3 060)	(5)%
Оборотен капитал	(8 823)	13 515	(22 338)	(165)%
Собствен капитал	28 974	30 440	(1 464)	(5)%
Парични средства	3	-	3	100%

През 2021 г. дейността на дружеството продължи под влиянието на световната пандемия от Covid-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г. На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично до 31 март 2022 г.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2021 г.

Основна част от приходите на Дружеството се генерират от продажба на зърно, зърнени култури и техните производни. Пандемията от коронавирус създаде сериозни затруднения в процесите на производство и доставка на царевича, пшеница и слънчоглед към местните и международни пазари.

През 2020 г. и 2021 г. дейността на Дружеството беше повлияна от световната пандемия от Covid-19. Във връзка с усложнената епидемична обстановка, свързана с разпространението на Covid-19 на територията на страната, ръководството на Дружеството стриктно спазваше заповедите на Министъра на здравеопазването, относно засилени противоепидемични мерки в работните помещения, ограничаване физическите контакти между работниците и служителите, оптимизиране на организацията на работния процес.

Пандемията от COVID-19 и предприетите от правителството противоепидемични мерки доведоха до съществен спад на приходите от продажби на стоки и услуги през 2021 г. с общо 92 % на годишна база.

3. Стопански цели за 2022 г.

През годината бяха налагани с различна интензивност рестриктивни мерки. Бизнесът е изправен пред предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки.

Ръководството на Дружеството смята, че влиянието на пандемията COVID 19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно в дългосрочен план. Във връзка и с предходното, и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения върху Руската Федерация по повод на военния конфликт с Република Украйна от 24 март 2022 г. Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея. Инвестициите във финансови инструменти и вземанията въпреки това в бъдеще биха могли да бъдат непряко повлияни от ситуацията в Украйна, дългосрочните ефекти на пандемията от коронавирус Covid-19 и тенденциите в българската икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, фондовия пазар, пазара на имоти и др. Тъй като ситуацията е изключително динамична, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени изцяло всички бъдещи косвени ефекти, но е възможно влиянието да е негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които във 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.

Въпреки несигурната икономическа среда, бизнес стратегията на Дружеството ще бъде насочена към затвърждаване на присъствието в зърнения бизнес, използвайки всички собствени активи в сферата на търговията и преработката на зърно. Разработват се проекти за изграждане на нови и модерни съоръжения за съхранение и обработка на зърнени култури в гр. Добрич и гр. Търговище. Дружеството ще продължи дейността си през 2022 г. и очаква да повиши приходите си, чрез сделки със зърнени култури и сключени на 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 2021 г.

5. Информация относно членовете на Съвета на директорите

Към 31.12.2021 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

- Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор и член на СД;
- Тончо Николов Георгиев – Председател на СД;
- Светослав Аспарухов Янев – Член на СД;

Членовете на Съвета на директорите упражняват контрол или са членове на ключов ръководен персонал на следните предприятия:

- Бисер Лозков Лозев - Изпълнителен директор и член на СД на Родна Земя Холдинг АД, гр. София, Изпълнителен директор и член на СД на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, гр. София, Управител на СДРУЖЕНИЕ „СГОВОР“, гр. София, Член на СД на ХЕДУС АД, гр. София, Управител на „Ритейл парк мисионис“ ЕООД, гр. София,
- 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, град Лом, Управител и член на СД на Ломски мелници АД, град София

През годината ключовият управленски персонал е получил възнаграждения в размер на 30 хил. лв., включващи заплати и осигуровки (2020 г.: 30 хил. лв.).

Членовете на Съвета на директорите и свързани с тях лица не са сключвали с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност и съществено се отклоняват от пазарните условия.

6. Финансови инструменти и финансов риск

Анализ на пазарния риск

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 2021 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 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.

7. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Усложнената международна обстановка през последните седмици, свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация, довела до военни действия между страните, породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Във връзка с гореизложеното и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея. Инвестициите в дъщерни дружества, в дългови и капиталови инструменти и вземанията въпреки това в бъдеще биха могли да бъдат непряко повлияни от ситуацията в Украйна, дългосрочните ефекти на пандемията от коронавирус Covid-19 и тенденциите в българската икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, фондовия пазар, пазара на имоти и др. Тъй като ситуацията е изключително динамична, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени изцяло всички бъдещи косвени ефекти, но е възможно влиянието да е негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в индивидуалния 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.

28.03.2022 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 26 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Агробизнес Истейтс АД
в гр. Добрич, ул. „Трети март“ №47

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Агробизнес Истейтс“ АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2021 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 съществени счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на CMCEC)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснение 2 „Основа за изготвяне на финансовия отчет“ от финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството е реализирало нетна загуба 350 хил. лв. и общо всеобхватна загуба в размер на 1 466 хил. лв. през годината, завършила на 31 декември 2021 г., като към тази дата текущите пасиви на Дружеството превишават текущите активи със 8 823 хил. лв. Регистрираният акционерен капитал на Дружеството надвишава чистата стойност на активите с 2 664 хил. лв. към 31 декември 2021 г., което е в нарушение на изискванията на чл. 252 от Търговския закон. Дружеството следва да предприеме мерки за привеждане на капитала в съответствие с изискванията на националното законодателство. Както е посочено в пояснение 2, тези събития сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породви значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. В допълнение, съгласно оповестените събития в пояснение 35 „Събития след края на отчетния период“, плановите на ръководството и бъдещите стойности на активите биха могли да бъдат косвено неблагоприятно повлияни от дългосрочното влияние на пандемията от коронавирус Covid-19 и от започналите през февруари военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, който доведе до санкции срещу Русия с непредвидими последици за световната и българската икономика. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в индивидуалния 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. Ръководството на Дружеството е направило анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на

наличната информация за предвидимото бъдеще и финансовата подкрепа на мажоритарния акционер и отчитайки несигурностите и динамиката на последните събития. В резултат на извършения анализ ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, 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 ЕСи българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

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;
- достигаме 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 съществени 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

29.03.2022 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26



Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	39 475	36 147
Дълготрайни материални активи		6	-
Аванс за придобиване на съвместно предприятие	5	800	800
Нетекущи активи		40 281	36 947
Текущи активи			
Финансови активи отчитани по амортизирана стойност	10	17 476	5 390
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	9	3 242	-
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	8	438	-
Вземания от свързани лица	0	362	8 929
Предоставени аванси	12	-	13 595
Други вземания	11	12	13
Пари и парични еквиваленти	13	3	-
Текущи активи		21 533	27 927
Общо активи		61 814	64 874

Съставил: 
 /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Позев/

Дата: 28.03.2022 г.

С одиторски доклад от 29.03.2022 г.

Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество




 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 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	14.1	31 638	31 638
Резерви	14.2	(3 045)	(1 929)
Неразпределена печалба		381	731
Общо собствен капитал		28 974	30 440
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Банков заем	15	-	17 501
Отсрочени данъчни пасиви	7	2 484	2 521
Нетекущи пасиви		2 484	20 022
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	0	24 640	404
Търговски заеми	15	5 492	13 892
Търговски и други задължения	17	199	109
Задължения към персонала	16.2	25	7
Текущи пасиви		30 356	14 412
Общо пасиви		32 840	34 434
Общо собствен капитал и пасиви		61 814	64 874

Съставил: 
 /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/

Дата: 28.03.2022 г.

С одиторски доклад от 29.03.2022 г.

Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита



Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 27 представляват неразделна част от него.

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

Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от продажби	21 55	712
Себестойност на продадените стоки	-	(644)
Други приходи	33	-
Брутна печалба	88	68
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6 1 278	1 161
Нетни печалби от операции с фин. активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	36	-
Разходи за материали	22 (19)	(19)
Разходи за външни услуги	23 (68)	(57)
Разходи за персонала	16.1 (218)	(208)
Възникване и възстановяване на очаквани кредитни загуби, нетно	(527)	472
Други разходи	24 (303)	(123)
Печалба от оперативна дейност	267	1 294
Разходи за лихви	19 (947)	(1 061)
Приходи от лихви	18 332	527
Нетни разходи за лихви	(615)	(534)
Други финансови разходи	20 (39)	(38)
(Загуба)/печалба преди данъци	(387)	722
Разходи за данък върху дохода	25 37	(73)
(Загуба) / печалба за годината	(350)	649
Друг всеобхватен доход:		
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:		
Промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	(1 116)	-
	(1 116)	-
Общ всеобхватна (загуба) / доход за годината	(1 466)	649

Съставил: 
 /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/

Дата: 28.03.2022 г.

С одиторски доклад от 29.03.2022 г.

Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество



Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита



Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 27 представляват неразделна част от него.

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

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	31 638	(1 929)	731	30 440
Загуба за годината	-	-	(350)	(350)
Друга всеобхватна загуба	-	(1 116)	-	(1 116)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	(1 116)	(350)	(1 466)
Салдо към 31 декември 2021 г.	31 638	(3 045)	381	28 974

Съставил: 
/Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: 
/Бисер Лозев/

Дата: 28.03.2022 г.

С одиторски доклад от 29.03.2022 г.

Марий Агостолов
Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Силвия Дикова
Софийски одитор отговорен за одита



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

Всички суми са представени в хил. лв.

Салдо към 1 януари 2020 г.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Емисия на акции	27 638	(1 929)	1 082	26 791
Дивиденди	4 000	-	-	4 000
Сделки със собственика	-	-	(1 000)	(1 000)
Печалба за годината	31 638	(1 929)	82	29 791
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	649	649
Салдо към 31 декември 2020 г.	31 638	(1 929)	731	30 440

Съставил:  /Силвия Даскалова/

Дата: 28.03.2022 г.

С одиторски доклад от 29.03.2022 г.

Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Изпълнителен директор:  /Бисер Позев/



Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	99	737
Постъпления от предоставени аванси	772	-
Плащания към доставчици	(125)	(6 752)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(185)	(210)
Плащания за данъци	(168)	(140)
Постъпления от възстановен данък добавена стойност	410	-
Предоставени аванси на подотчетни лица	(380)	-
Други плащания за оперативна дейност	(10)	(7)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	413	(6 372)
Инвестиционна дейност		
Предоставени заеми	(11 242)	(4 522)
Постъпления от предоставени заеми	18 987	5 192
Получени лихви	231	317
Плащания свързани с инвестиционни имоти	(2 525)	-
Постъпления от продажба на финансови активи	758	-
Придобиване на финансови активи	(7 571)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1 362)	987
Финансова дейност		
Получени заеми	34 25 388	2 898
Плащания по получени заеми	34 (23 710)	(536)
Постъпления от емитиране на акции	-	4 000
Плащания на лихви	34 (687)	(949)
Други плащания за финансова дейност	(39)	(37)
Нетен паричен поток от финансова дейност	952	5 376
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	3	(9)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	-	9
Пари и парични еквиваленти в края на годината	13 3	-

Съставил: 
 /Силвия Даскалова/

Изпълнителен директор: 
 /Бисер Лозев/

Дата: 28.03.2022 г.

С одиторски доклад от 29.03.2022 г.

Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Силвия Динова
 Регистриран одитор отговорен за одита



Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

„Агробизнес Истейтс“ АД („Дружеството“) е еднолично акционерно дружество с дата на регистрация в Търговския Регистър 31.10.2016 г. и с ЕИК 204311424. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. Добрич, ул. „Трети март“ № 47.

Акционерният капитал на „Агробизнес Истейтс“ АД е в размер на 31 637 900 (двадесет и седем милиона, шестстотин тридесет и седем хиляди и деветстотин) лева, разпределен в 31 637 900 броя поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев за акция.

Основната дейност на предприятието е управление и отдаване под наем на недвижими имоти, строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди, покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица и сделки със зърнени култури.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

Бисер Лозков Лозев – изпълнителен директор и член на СД;
Тончо Николов Георгиев – председател на СД;
Светослав Аспарухов Янев - член на СД.

Към 31 декември 2021 г. персоналът на Дружеството е 19 лица.

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

	31 декември 2021		31 декември 2020	
	Брой акции	%	Брой акции	%
„Родна Земя Холдинг“ АД	26 267 900	83.02	31 113 900	98.34
ПОК „Съгласие“ АД	2 210 000	6.99	524 000	1.66
Национален Договорен фонд „Динамик“	3 160 000	9.99	-	-
	31 637 900	100	31 637 900	100

Основния акционер е дружество „Родна Земя Холдинг“ АД, регистрирано в гр. София, чиито инструменти на собствения капитал се котира 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 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Важни събития, настъпили през 2021 г.

През 2021 г. дейността на дружеството продължи под влиянието на световната пандемия от Covid-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г. На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично до 31 март 2022 г.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2021 г.

Пандемията от COVID-19 и предприетите от правителството противоепидемични мерки доведоха до съществен спад на приходите от продажби на стоки и услуги през 2021 г. с общо 92 % на годишна база.

Настоящият финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните дългосрочни ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19 и некоригиращите събития, свързани с военната инвазия на Руската Федерация в Република Украйна, описани в пояснение 35. Дружеството е понесло нетна загуба в размер на 350 хил. лв. и общо всеобхватна загуба в размер на 1 466 хил. лв. през годината, завършила на 31 декември 2021 г., като към тази дата текущите пасиви на Дружеството превишават текущите активи с 8 823 хил. лв. Регистрираният акционерен капитал на Дружеството надвишава чистата стойност на активите с 2 664 хил. лв. към 31 декември 2021 г., което е в нарушение на изискванията на чл. 252 от Търговския закон. Дружеството следва да предприеме мерки за приважване на капитала в съответствие с изискванията на националното законодателство. Тези събития сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2021 г.

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

- МСФО 4 Застрахователни договори – отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021 г., приет от ЕС
- МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен процент – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приета от ЕС
- МСФО 16 Лизинг: Намаление на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС.

Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 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“.

Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Инвестиции в съвместни предприятия

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Дружеството и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по себестойността метод.

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

4.4. Сделки в чуждестранна валута

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

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

4.5. Оперативни разходи

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

4.6. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с продажби на стоки и услуги.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на стоки

Продажбата на стоки включва продажба на зърнени култури. Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставените заеми от Дружеството. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

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

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

4.7. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата. Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:
 - Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория.
 - Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. 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), дългови финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

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 кредитният 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 активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Тъй като повечето от тези инструменти имат добър кредитен рейтинг, вероятността от неизпълнение се очаква да бъде ниска. Въпреки това към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента.

При оценяването на тези рискове Дружеството разчита на готовата налична информация като кредитните рейтинги, публикувани от основните агенции за кредитен рейтинг за съответния актив. Дружеството държи единствено прости финансови инструменти, за които специфични кредитни рейтинги обикновено са на разположение. Ако няма информация или информацията относно факторите, които влияят на рейтинга на наличния актив, е ограничена, Дружеството обединява подобни инструменти в един портфейл, за да оцени на тази база дали има значително увеличение на кредитния риск.

В допълнение, Дружеството разглежда и други показатели като неблагоприятни промени в дейността, икономически или финансови условия, които могат да засегнат способността на издателя на капиталовия инструмент да изпълни задълженията си по дълга или неочаквани промени в оперативните резултати на емитента.

Ако някой от тези показатели води до значително увеличение на кредитния риск на инструментите, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

Финансови пасиви

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

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата. Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент). Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.9. Материални запаси

Материалните запаси включват стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност. При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.10. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.11. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват корекция на капитала от априорирани активи в размер на отсрочения данъчен пасив.

Неразпределена печалба включва текущия финансов резултат и непокрита загуба 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 2021 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 Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени,

които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4.13.2 Отсрочени данъчни активи

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

4.14. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. Информация относно същественияте предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.14.1 Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници, в т.ч. и допускания свързани с развитието на пазара на недвижими имоти в условията на пандемията от коронавирус Covid-19, която доведе до волатилност и несигурност в очакванията на участниците на пазара. 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. Към 31 декември 2021 г. Дружеството не е идентифицирало негативни промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти в резултат на Covid-19 пандемията.

4.14.2 Измерване на очакваните кредитни загуби от финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка). При преценката за очаквани кредитни загуби са взети предвид фактори, свързани с действителните и потенциални ефекти от пандемията от Covid-19 върху финансовото състояние на длъжниците към момента на анализа и като очаквания за бъдещето.

5. Аванс за придобиване на съвместно предприятие

В периода 2017 – 2021 г. Агробизнес Истейтс АД е платило аванси в размер на 800 хил. лв. по предварителен договор за покупка на 50% от дяловете на несвързано дружество. Сделката по покупката на дяловете не е финализирана към 31 декември 2021 г.

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството представляват земи и сгради, които се отчитат по справедлива стойност и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. Справедливата стойност е определена въз основа на доклади на външни лицензирани оценители. За информация относно използваните допускания при определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 32.2.

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

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

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	26 790	8 196	34 986
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	969	192	1 161
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	27 759	8 388	36 147
Дружеството не е идентифицирало негативни промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти в резултат на Covid-19 пандемията.			

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

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	26 600	12 875	39 475

Балансова стойност на заложените като обезпечение инвестиционни имоти към 31 декември 2020 г., е както следва:

	Земи '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	27 759	8 388	36 147

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

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1 януари 2020 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	2 671	119	2 790
Текущи активи			
Обезценка на вземания	(82)	47	(35)
Текущи пасиви			
Провизии за отпуски на персонала	(2)	-	(2)
Неизползвани данъчни загуби	(139)	(93)	(232)
Отсрочени данъчни (активи)	2 448	73	2 521
Отсрочени данъчни активи	(223)		(269)
Отсрочени данъчни пасиви	2 671		2 790
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 448		2 521

Сумите, признати в собствения капитал, се отнасят до временна разлика на придобити инвестиционни имоти чрез апортна вноска.

Всички отсрочени данъчни активи (включително данъчни загуби) са включени в отчета за финансовото състояние.

8. Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Некотиран капиталови инструменти	438	-
Общо финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	438	-

9. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Некотиран капиталови инструменти	1 003	-
Борсови капиталови инструменти	2 239	-
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	3 242	-

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

За повече информация относно оценяването по справедлива стойност на финансови инструменти вижте пояснение 32.1

10. Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Търговски вземания	18 105	4 830
Вземания по предоставени заеми	233	913
Коректив за очаквани кредитни загуби	(862)	(353)
Общо финансови активи отчитани по амортизирана стойност	17 476	5 390

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

Търговските вземания към 31 декември се състоят от:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Вземания по цесии	18 069	4 823
Вземания по продажби	32	7
Неустойки по договори за цесии	4	-
Търговски вземания	18 105	4 830

Вземания по предоставени заеми

Към 31 декември 2021 г. вземанията по предоставени заеми се състоят от главници в размер на 233 хил. лв., в т.ч. главници 228 хил. лв. (2020г.: 884 хил. лв.) и лихви 5 хил. лв. (2020г.: 29 хил. лв.) по търговски заеми на няколко контрагента. Заемите са необезпечени и със срок на връщане до една година от датата на отпускането им. Годишният лихвен процент, който Дружеството прилага е в диапазона 1% - 5%.

Дружеството смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговските и други финансови вземания и в частност вземания, чиито кредитен риск се

е увеличил, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от същите.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база. Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(353)	(403)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(839)	(293)
Възстановяване на загуба от обезценка	330	343
Салдо към 31 декември	(862)	(353)

11. Други вземания

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Предплатени разходи	5	5
Данъчни вземания	7	7
Подотчетни лица	-	1
Общо други вземания	12	13

12. Предоставени аванси

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Предоставени аванси	-	13 595
Общо предоставени аванси	-	13 595

През 2020 г. Дружеството е сключило договори за покупка на общо 5.27 хил. тона царевица, 16.60 хил. тона пшеница и 10.75 хил. тона слънчоглед, по които са предоставени аванси в размер на 13 595 хил. лв. В резултат на обявеното извънредно положение и въведените безпрецедентни ограничителни мерки срещу вируса, основният доставчик на Дружеството не успя да изпълни договорените количества в предвидените срокове. В края на отчетния период, след проведена среща с доставчика, Дружеството е сключило допълнителни споразумения към договорите за покупка на царевица, пшеница и слънчоглед, по силата на които, поради затруднения в изпълнението на договорните задължения, страните се съгласяват да удължат сроковете за доставка до 31.12.2021 г. През 2021 година Дружеството получи обратно 772 хил. лв. от предоставени аванси в предходни периоди. Остатъкът от представените аванси в размер на 12,823 хил. лв., беше трансформиран в заем през 2021 г.. През същия период непогасената част от заема е прехвърлена на трето, несвързано лице, чрез договор за цесия.

13. Пари и парични еквиваленти

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	3	-
Пари и парични еквиваленти	3	-

14. Собствен капитал

14.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 31 637 900 лв. на брой поименни акции с право на глас и с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция.

	2021 Брой акции	2020 Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	31 637 900	27 637 900
Емисия на акции	-	4 000 000
Брой издадени и напълно платени акции	31 637 900	31 637 900
Общ брой акции към 31 декември	31 637 900	31 637 900

На 11.03.2020 г. в гр. София, „Родна Земя Холдинг“ АД с ЕИК 102176770, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД с ЕИК 204311424, увеличава капитала на „Агробизнес Истейтс“ АД от 27 637 900 лв. на 31 637 900 лв. чрез издаване на нови 4 000 000 броя обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка акция. Всички новоемитирани 4 000 000 броя акции се записват от едноличния собственик на капитала „Родна Земя Холдинг“ АД чрез извършване на парична вноса в размер на 4 000 000 лв.

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

	31 декември 2021		31 декември 2020	
	Брой акции	%	Брой акции	%
„Родна Земя Холдинг“ АД	26 267 900	83.02	31 113 900	98.34
„Съгласие“ АД	2 210 000	6.99	524 000	1.66
Национален Договорен фонд „Динамик“	3 160 000	9.99	-	-
	31 637 900	100	31 637 900	100

14.2. Други резерви

Към 31.12.2021г. Другите резерви съдържат:

- Корекция на капитала от апортираните активи в размер на отсрочения данъчен пасив от 1 929 хил. лв.
- Отрицателен резерв от промяна в справедливата стойност на дългови финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход в размер на 1 116 хил. лв.

15. Получени заеми

	Текущи		Нетекущи	
	2021	2020	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Банков заем	-	-	-	17 501
Търговски заеми	5 492	13 892	-	-
Общо балансова стойност	5 492	13 892	-	17 501

Банкови заеми

Прехвърлен банков заем на мажоритарния собственик Родна земя холдинг АД

На 16.04.2019 г. дружеството сключи договор за банков овърдрафт с плаващ лихвен процент. Заемът беше със срок на погасяване до 60 месеца и с максимален размер до 15 500 хил. лв. Лихвеният процент се формираше като сбор от референтния лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка от 2.21 процентни пункта, но не беше по-нисък от 3%. Заемът беше обезпечен с недвижими имоти собственост на Дружеството. Съгласно Анекс 3 от 21.02.2020 г. лихвеният процент беше променен и беше определен като сбор от референтния лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, който към датата на подписване на анекса е в размер на 0.79 и надбавка от 1.41 процентни пункта, но не може да бъде по-нисък от 2.2%. Съгласно Анекс 4 от 11.03.2020 г. максимално допустимия размер на овърдрафта беше променен на 17 500 хил. лв. за срок от 11.03.2020 г. до 16.04.2021 г. и се учреди втора по ред договорна ипотека върху недвижими имоти.

Съгласно Договор за заместване в дълг от 31.12.2021 г. между банката, Родна Земя Холдинг АД и Агробизнес Истейтс АД, Родна Земя Холдинг АД пое дълга на Агробизнес Истейтс АД по банковия кредит овърдрафт. Агробизнес Истейтс АД учреди допълнителна договорна ипотека върху собствен имот. Размерът на дълга беше 17 464 хил. лв. към датата на заместване.

Получен и върнат банков заем през 2021 г.

Съгласно договор за заем от 03.06.2021 г. Агробизнес Истейтс АД получи банков кредит за оборотни средства в размер до 410 хил. лв. Крайният срок за погасяване на заема беше 25.11.2021г. Лихвеният процент по кредита беше сбор от БЛП в размер на 2.5% плюс надбавка в размер на 1.4%. Начислените разходи за лихви за периода бяха в размер на 4 хил. лв. Към 31.12.2021 г. заемът е погасен изцяло.

Търговски заеми

„Агробизнес Истейтс“ АД беше сключило предварителен договор от 29.01.2019 г. на стойност 13 500 хил. лв. за продажба на недвижим имот до 18 месеца от датата на подписване на договора.. Съгласно условията на договора до 20.07.2020 г. „Агробизнес Истейтс“ АД трябваше да учреди дъщерно дружество и да апортира в него този имот, който е обект на продажбата. На 20.07.2020 г. беше сключено допълнително споразумение за удължаване на срока на договора до 20.07.2021 г. и беше решено между страните, че считано от датата на договора върху получения аванс 13 150 хил. лв. „Агробизнес Истейтс“ дължи годишна лихва в размер на 5%.

Следователно, към 31.12.2020 г. получените суми по договора се отчитат като търговски заем в размер на 13 892 хил. лв., състоящ се от главница 13 150 хил. лв. и дължими лихви в размер на 742 хил. лв. Съгласно допълнително споразумение от 2021 г. беше договорено между страните прекратяване на действието на договора за покупко-продажба на недвижим имот от 29.01.2019 г. и анексите към него. В резултат, Агробизнес Истейтс АД следва да върне на купувача получения аванс в размер на 13 150 хил. лв. в срок до 31.12.2021 г. Купувачът начислява на Агробизнес Истейтс АД годишна лихва в размер на 5% върху остатъка от вземането си за времето до окончателното му погасяване. През 2021 г. Агробизнес Истейтс АД погаси 5 000 хил. лв. чрез плащане и 3 603 лв. чрез прихващане. Междувременно, част от сумите бяха цедирани на други кредитори. Към 31 декември 2021 г. задължението на Агробизнес Истейтс ЕАД към купувач, свързано с получения аванс трансформиран в заем е в размер на 4 535 хил. лв., състоящ се от главница и 947 хил. лв. лихва. Към други кредитори по същия заем задължението е 10 хил. лв.

През 2020 г. Дружеството е получило заем 192 хил. лв. Лихвата по договора е в размер на 3.5%. Срокът на договора е до 08.05.2021. Към 31.12.2020 г. заемът е изцяло погасен.

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

16. Възнаграждения на персонала

16.1. Разходи за персонала

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за заплати	(185)	(177)
Разходи за социални осигуровки	(33)	(31)
Разходи за персонала	(218)	(208)

16.2. Задължения към персонала

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	12	-
Задължения към осигурителни институции	6	-
Задължения по неизползвани отпуски	7	7
	25	7

17. Търговски и други задължения

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	57	7
Финансови пасиви	57	7
Данъчни задължения	142	102
Нефинансови пасиви	142	102
Текущи търговски и други задължения	199	109

18. Приходи от лихви

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от лихви, свързани с:		
- предоставени заеми	332	527
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	332	527

19. Разходи за лихви

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за лихви, свързани с:		
- получени заеми	(947)	(1 061)
Общо разходи за лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(947)	(1 061)

20. Други финансови разходи

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Банкови такси и комисионни	(39)	(38)
	(39)	(38)

21. Приходи от продажби

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от продажба на стоки	-	650
Приходи от наеми	52	57
Приходи от предоставяне на други услуги	3	5
	55	712

Пандемията от COVID-19 и предприетите от правителството противоепидемични мерки доведоха до съществен спад на приходите от продажби на стоки и услуги през 2021 г. с общо 92 % на годишна база. Основна част от приходите на Дружеството се генерират от продажба на зърно, зърнени култури и техните производни. В резултат на обявеното извънредно положение и въведените безпрецедентни ограничителни мерки срещу вируса, основният доставчик на Дружеството не успя да изпълни договорените количества в предвидените срокове, което е и причината за неосъществените продажби на стоки и отчетеното общо намаление на приходите от продажби.

22. Разходи за материали

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(14)	(14)
Консумативи	(1)	(2)
Вода	-	(1)
Горива	(3)	(1)
Други	(1)	(1)
	(19)	(19)

23. Разходи за външни услуги

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за счетоводно обслужване	(27)	(27)
Разходи за нотариални такси	(12)	(6)
Разходи за пазарни оценки	(8)	(11)
Разходи за застраховки	(6)	(6)
Разходи за независим финансов одит	(3)	(2)
Разходи за ремонт	(3)	-
Разходи за охрана	(2)	(2)
Разходи за такси и комисионни	(2)	-
Други	(5)	(3)
	(68)	(57)

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(252)	(108)
Загуби от търговки сделки	(29)	-
Други разходи	(22)	(15)
	<u>(303)</u>	<u>(123)</u>

25. Разходи за данък върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % за 2021 г. (2020 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	(387)	722
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	(72)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(427)	(214)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	508	49
Текущ разход от данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване на временни разлики	37	(73)
Разход за данък върху дохода	<u>37</u>	<u>(73)</u>

Пояснение 7 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

26. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите, дружества под общ контрол на група Родна земя холдинг АД и свързани с нея лица, както и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

26.1. Сделки със свързани лица

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
- Получен заем от основния акционер	24 902	747
- Погасен заем от основния акционер	(728)	(344)
- Плащания на лихви по заем от основния акционер	(50)	(2)
- Предоставен заем на основния акционер	(8 701)	(3 287)
- Погасяване на предоставен заем	8 701	3 988
- Получени лихви от предоставен заем на основния акционер	25	19
- Разходи за лихви по заем от основния акционер	104	3
- Приходи от лихви по заем даден на основния акционер	25	10
- Дивидент, разпределен на основния акционер	-	(1 000)
- Погасени вземания по цесии от свързано лице	(8 862)	(1 055)
- Погасени лихви по цесии от свързано лице	(82)	(259)
- Предоставен заем на свързано лице	1 030	-
- Погасяване на предоставен заем на свързано лице	(1 030)	-
- Приходи от лихви по цесия от свързано лице	15	278
- Получен заем от свързано лице	76	-
- Погасен заем от свързано лице	(68)	-

Получени заеми от основния акционер

Съгласно договор за заем, сключен на 20.03.2020 г. с основния си акционер, „Агробизнес Истейтс“ АД получава заем в размер до 1 500 хил. лв. за срок от 1 година. През 2020 г. Дружеството е получило сума в размер на 311 хил. лв., която е погасена през периода. Годишният лихвен процент е в размер на 4%. Падежът на полученият заем е 20.03.2021 г. Към края на 2020 г. заемът е погасен изцяло.

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

Съгласно договор за заем от 13.05.2021 г. с основния си акционер, Агробизнес Истейтс АД получава заем в размер до 4 500 хил. лв. Съгласно Анекс 1 и Анекс 2 към договора от 13.05.2021 г. заемната сума се променя и става до 9 000 хил. лв. Разходът за лихви е в размер на 104 хил. лв. при лихвен процент 3.5%. Към края на 2021 г. главницата е в размер на 7 112 хил. лв.

Съгласно Договор за заместване в дълг от 31.12.2021 г., Родна Земя Холдинг АД поема дълга на Агробизнес Истейтс АД по банков кредит овърдрафт. Срокът на погасяване е договорен до 31.12.2022 г. Агробизнес Истейтс АД дължи и годишна лихва 2.5%. Заемът е необезпечен. Към 31.12.2021г., задължението по договора за заем в размер на 17 464 хил. лв.

Предоставени заеми на основния акционер

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

На 30.08.2019 г. Дружеството е сключило договор за временна финансова помощ с основния акционер, с който предоставя заем в размер до 2 000 000 лв. (два милиона лева) и срок до 30.08.2020 г. С допълнително споразумение от 21.02.2020г. размера на предоставения заем се увеличава до 3 000 хил. лв. Годишния лихвен процент е в размер на 5.5%. Няма договорено обезпечение по заема. Предоставената сума по заема на основния акционер през периода е в размер на 1 570 хил. лв. и е изплатена изцяло в общ размер на 2 270 хил. лв. Начислената лихва през периода е в размер на 8 хил. лв.

Съгласно договор за депозит от 08.05.2020 г. „Агробизнес Истейтс“ АД е предоставило сума в размер на до 1 200 хил. лв. на основния си акционер. През 2020 г. Дружеството е предоставило суми в общ размер на 1 717 хил. лв. на няколко транша. Начислената лихва през периода е в размер на 2 хил. лв. Срока на депозита е две години при лихвен процент в размер на 1%. Към 31 декември 2020 г. депозита е изцяло погасен.

Получени заеми от свързани лица

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

Съгласно договор за заем, сключен на 03.12.2021 г. със свързано лице „Агробизнес Истейтс“ АД получава заем в размер на 50 хил. лв. за срок от една година. Годишният лихвен процент е в размер на 3%. Падежът на полученият заем е 03.12.2022г. Към края на 2021 г. задължението по заемът е в размер на 8 хил. лв.

Предоставен заем на свързани лица

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

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:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(27)	(27)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
Общо краткосрочни възнаграждения	(30)	(30)

27. Разчети със свързани лица в края на годината

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Текущи вземания от:		
- свързано лице- цесии	-	8 929
- вземания от ключов управленски персонал	380	
Общо текущи вземания към свързани лица	380	8 929
Коректив за очаквани кредитни загуби	(18)	-
Общо вземания от свързани лица	362	8 929
Текущи задължения:		
- основен акционер – заем и лихви	24 632	404
- други свързани лице – заем	8	-
Общо текущи задължения от свързани лица	24 640	404
Общо задължения от свързани лица	24 640	404

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	-	(412)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(18)	-
Възстановяване на загуба от обезценка	-	412
Салдо към 31 декември	(18)	-

28. Условни активи и условни пасиви

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени значителни правни искиове.

Данъчни задължения

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

През 2021г. бяха извършени проверки от органите на Националната агенция по приходите, както следва:

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

29. 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:

През 2021г.

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

- Дружеството е извършило прихващане на задължения по заеми срещу вземания по договори за продажба на дялове в общ размер на 3 603 хил. лв. (пояснение 15)

През 2020г.

- През 2020г. „Агробизнес Истейтс“ АД прихваща начисления дивидент на основния си акционер в размер на 1 000 хил. лв. с вземането по договор за депозит от 08.05.2020 г.

30. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Финансови активи отчитани по амортизирана стойност	10	17 476	5 390
Вземания от свързани лица	0	362	8 929
Пари и парични еквиваленти	130	3	-
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност		17 841	14 319
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	9	3 242	-
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	8	438	-
		21 521	14 319
Финансови пасиви			
	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	15	5 492	31 393
Търговски и други задължения	17	57	7
Задължения към свързани лица	0	24 640	404
		30 189	31 804

31. 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 30. 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 2021 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 на средства, и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи (пояснение 30). 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 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 2021 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

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

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	-	13 892	17 501
Търговски и други задължения	7	-	-
Задължения към свързани лица	-	404	-
Общо	7	14 296	17 501

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.

32. Оценяване по справедлива стойност

32.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2021 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Некотиранни капиталови инструменти	-	1 003	1 003
Борсови капиталови инструменти	2 239	-	2 239
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	2 239	1 003	3 242
Некотиранни капиталови инструменти	-	438	438
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	438	438

32.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

	2021 Ниво 3 хил. лв.	2020 Ниво 3 хил. лв.
Инвестиционни имоти	39 475	36 147

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември 2021 г.

Оценките по справедлива стойност на отделните имоти са определени основно чрез метода на сравнителните продажби, а където е било приложимо, чрез използване на комбинация от следните два метода: метод на сравнителните продажби и метод на възстановителната стойност. Оценките са базирани на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки или оферти за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. През 2021 г. корекцията за тези фактори варира в зависимост от конкретния имот. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В условията на пандемия Covid-19, 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.

Въпреки пандемията от Covid-19, пазарът на недвижими имоти в България не показва волатилност или спадове, напротив, очакванията на пазарните участници се запазиха положителни и това беше отразено в докладите на външните оценители.

33. 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:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Собствен капитал	28 974	30 340
Общо активи	61 814	64 874
Съотношение на собствен капитал към общо активи	1:0.47	1:0.47

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

34. 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 0)	Банкови заеми (пояснение 15)	Търговски заеми (пояснение 15)	Общо
1 януари 2021 г.	404	17 501	13 892	31 797
Парични потоци:				
Плащания	(796)	(17 911)	(5 003)	(23 710)
Постъпления	24 978	410		25 388
Платени лихви	(50)	(393)	(244)	(687)
Непарични изменения				
Начислени лихви	104	393	450	947
Прихващане	-	-	(3 603)	(3 603)
31 декември 2021 г.	24 640	-	5 492	30 132

	Заеми от свързани лица (пояснения 26 и 0)	Банкови заеми (пояснение 15)	Получени заеми (пояснение 15)	Общо
1 януари 2020 г.	-	15 542	13 781	29 323
Парични потоци:				
Плащания	(344)		(192)	(536)
Постъпления	747	1 959	192	2 898
Платени лихви	(2)	(399)	(548)	(949)
Непарични изменения				
Начислени лихви	3	399	659	1 061
31 декември 2020 г.	404	17 501	13 892	31 797

35. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Усложнената международна обстановка през последните седмици, свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация, довела до военни действия между страните, породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Във връзка с гореизложеното и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея. Инвестициите в дъщерни дружества, в дългови и капиталови инструменти и вземанията въпреки това в бъдеще биха могли да бъдат пряко повлияни от ситуацията в Украйна, дългосрочните ефекти на пандемията от коронавирус Covid-19 и тенденциите в българската икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, фондовия пазар, пазара на имоти и др. Тъй като ситуацията е изключително динамична, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени изцяло всички бъдещи косвени ефекти, но е възможно влиянието да е негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в индивидуалния 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.

36. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2021 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28.03.2022 г.