

Пояснителни бележки към финансовия отчет

1. Информация за дружеството

1.1 Обща информация

„Агро Финанс“ АДСИЦ („Дружеството“) е търговско дружество със специална инвестиционна цел със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) в сила от 16 март 2021 г.).

Дружеството е регистрирано в Република България със седалище и адрес на управление гр. Пловдив 4003, район Северен, бул. „Дунав“ № 5.

Дружеството е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписвания към Министерството на правосъдието с решение на Софийски градски съд № 1 от 23.02.2006 г. по ф.д. № 2125/2006, партиден № 101897, том 1365,1.1, с ЕИК 175038005.

„Агро Финанс“ АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и неговите акции се търгуват свободно на Българската фондова борса (БФБ).

„Агро Финанс“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) се състои от трима члена, както следва:

Г-жа Светла Михайлова Боянова - Председател на СД;

Г-жа Йорданка Кирилова Гълъбова – Заместник-председател на СД;

Г-н Стоян Радев Коев – Изпълнителен член на СД.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Стоян Радев Коев.

Лицата, натоварени с общо управление са представени от Одитния комитет на Дружеството в състав, както следва:

Г-н Владимир Йорданов Гаголевичин – Председател на Одитния комитет;

Г-жа Светла Михайлова Боянова – член на Одитния комитет;

Г-жа Жени Георгиева Георгиева – член на Одитния комитет.

Дейността на Дружеството не се ограничава със срок.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените в предходното изречение, и свързаните с тяхното осъществяване дейности, освен ако не са позволени от ЗДСИЦ (отменен и заменен от ЗДСИЦДС в сила от 16 март 2021 г.).

Към 31 декември 2020 г. Дружеството има нает един служител - директор за връзки с инвеститорите (31 декември 2019 г.: един).

Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.).

1.2 Лиценз за осъществяване на дейността

Комисията за финансов надзор (КФН) е издала лиценз № 28-ДСИЦ от 24 юли 2006 г. на Дружеството за извършване на следните сделки по чл. 4, ал. 1, т. 1 и 2 от ЗДСИЦ (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.), като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.) дава възможност от 01.01.2019 г., дружествата доброволно да се откажат от издадения лиценз. След влизането в сила на решението за отнемане на лиценза за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, Дружеството ще продължи да съществува като акционерно дружество, което е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Ще бъде заличено обозначението „акционерно дружество със специална инвестиционна цел“ или съкращението „АДСИЦ“, както и дейност като дружество със специална инвестиционна цел в предмета на дейност. С решение на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ от проведено извънредно ОСА на 25 ноември 2020 г. беше взето решение по чл. 16, ал. 1, т. 4, във връзка с ал. 4 от ЗДСИЦ (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.) за изричен отказ от издадения от КФН лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, като дружеството ще продължи да съществува като АД, което е публично дружество по смисъла на ЗППЦК. Одобрено е Предложение за обратно изкупуване на основание чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, във връзка с чл. 16а от ЗДСИЦ (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.) при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК на акциите на останалите акционери на „Агро Финанс“ АДСИЦ, гр. Пловдив. Подадено е в срок заявление до КФН. Към датата на одобрение на настоящия отчет, няма решение на КФН за отмяна на лиценза на Дружеството.

1.3 Специални нормативни актове, регулиращи текущата дейност

Дейността на Дружеството се осъществява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.), Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, подзаконовите актове по прилагането на ЗППЦК и други свързани с тях. Моля, вижте и оповестеното в Бележка 22 по отношение на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.

1.4 Обслужващо дружество

Дружеството има сключен договор за предоставяне на услуги от „Агро Финанс Консулт“ ЕООД. Според горепосочения договор, „Агро Финанс Консулт“ ЕООД осигурява консултантски и административни услуги, както и услуги, свързани с подбора на персонала в замяна на годишна такса, която за 2020 г. и 2019 г. се формира по следния начин:

- 0.02% от стойността на инвестиционните имоти на Дружеството по цена на придобиване, платими за всяко тримесечие;
- 0.5% от постъпленията на Дружеството от наем и аренда, изчислени в края на всяко тримесечие;
- 0.05% върху разликата между продажната цена и цената на придобиване на съответния имот /земя/, платима към момента на реализиране на продажбата.

2. Основни положения от счетоводната политика на Дружеството

2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), така както са приети от Европейския съюз (ЕС). Отчетната рамка „МСФО, прието от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база „МСС, приети от ЕС“, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в параграф 1, т. 8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2020г., въз основа на предположението, че Дружеството е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност. Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват нулев или отрицателен икономически растеж, доверие на купувачите, цени на конкурентите, както наличие на търсене на имоти. Covid-19 пандемията увеличи присъщата несигурност на оценката на Дружеството на тези фактори.

Ръководството е достигнало до заключението, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, и съответно, че е уместно да изготви финансовия отчет на база на предположението за действащо предприятие след вземане под внимание на финансовите прогнози, както и следните:

- През 2020 г. Дружеството реализира счетоводна печалба след данъци в размер на 6,725 хил. лв. и в сравнение с 2019 г. се наблюдава ръст от 1%. Това предполага запазване на тенденцията за реализиране на положителни финансови резултати от дейността;
- Дружеството няма задължения по банкови и търговски заеми;
- Дружеството е в изпълнение на своите финансови ангажименти към 31 декември 2020 г. и прогнозира постигането на съответствие през финансова година 2021; и
- Извършеният анализ на събираемостта на търговските вземания за 2020 година не показва съществена промяна в събираемостта спрямо предходните отчетни периоди. Дружеството е въвело мерки за подобряване на своята ликвидност и запазване на паричните средства във връзка с Covid-19 пандемията, включително и инициативи, касаещи разходите, при необходимост.

След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството ще има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет. Ръководството е извършило оценка на приложимостта на принципа за действащо предприятие, като фундаментален принцип при изготвянето на финансовия отчет. При оценката са взети предвид всички обстоятелства, включително и тези, които са възникнали след датата на съставяне на финансовия отчет.

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 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

2.2 Промени в счетоводната политика

2.2.1 Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2020 г.

Дружеството е приложило за първи път някои стандарти и изменения, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. То не е приложило по-рано който и да било стандарт, разяснение или изменение, което е публикувано, но все още не е влязло в сила.

МСФО 3 „Бизнес комбинации“ (Изменения): Дефиниция за бизнес

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват минималните изисквания за бизнес и ограничават дефиницията за бизнес. Измененията също така премахват преценката, дали пазарните участници са в състояние да променят липсващи елементи, предоставят насоки, подпомагащи дружествата в преценката, дали придобитият процес е съществен и въвеждат незадължителен тест за концентрация на справедлива стойност. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти - МСФО 7, МСФО 9 и МСС 39 (Изменения)

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. и трябва да се прилагат ретроспективно. Позволява се и по-ранното им прилагане. Публикуваните изменения, адресират проблеми, възникващи докато трае замяната на съществуващите лихвени показатели с алтернативни лихвени показатели. Адресират се ефектите върху специфични случаи на отчитане на хеджиране по МСФО 9 „Финансови инструменти“ и МСС 39 „Финансови инструменти: Признаване и оценяване“, в които се налага ориентиран към бъдещето анализ. Измененията предвиждат временни облекчения, приложими към изискванията при хеджиране, в случаите в които спазването на тези изисквания е пряко повлияно от реформата на референтните показатели. Промените позволяват отчитането на хеджирането да продължи в периода на несигурност до замяната на съществуващите референтни лихвени показатели с алтернативни безрискови лихвени показатели. Направени са изменения и в МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“, съгласно които се изисква представянето на допълнителна информация за несигурността при хеджиране в резултат на реформата. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Изменения в МСС 1 „Представяне на Финансови Отчети“ и МСС 8 „Счетоводна Политика, Промени в Счетоводните Приблизителни Оценки и Грешки“: Дефиниция за същественост

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Концептуална рамка за финансово отчитане

БМСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2018 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансово отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

2.2.2. Публикувани стандарти, изменения и разяснения, които все още не са в сила и не са възприети по-рано от Дружеството

Публикуваните нови и изменени стандарти и разясненията към тях, които все още не са в сила, до датата на издаване на финансовия отчет на Дружеството, са оповестени по-долу. Дружеството възнамерява да приложи тези нови и изменени стандарти и разяснения, при условие че са приложими, когато влязат в сила.

МСФО 16 Отстъпки по наем в контекста на Covid-19 (Изменения)

На 28 май 2020 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде Отстъпки по наем в контекста на Covid-19 – изменение на МСФО 16 „Лизинги“. Измененията осигуряват облекчение за лизингополучателите от прилагането на изискванията МСФО 16 във връзка с модификации по лизингови договори за отстъпки възникнали като директен резултат от пандемията от COVID-19. Като практически целесъобразната мярка, лизингополучателят може да избере да не преценява дали отстъпките по наеми в резултат на пандемията COVID-19, е модификация на лизинга. Лизингополучателят, който е избрал практически целесъобразната мярка осчетоводява всяка промяна в лизинговите плащания, възникнала в резултат на отстъпките по наеми заради пандемията от COVID-19 по същия начин, както би отчел промяната съгласно МСФО 16, ако промяната не е модификация на лизинга. Изменението се прилага за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 юни 2020 г. По-ранно прилагане е разрешено. Лизингополучателите прилагат практически целесъобразната мярка ретроспективно, като признават натрупания ефект от първоначалното прилагане на изменението като корекция в началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, според случая), в началото на годишния отчетен период, в който лизингополучателят за първи път прилага изменението. През отчетния период, в който лизингополучателят прилага за първи път изменението, не се изисква от лизингополучателя да оповести размера на корекцията за всеки

засегнат ред във финансовия отчет и печалбите на акция според изискванията на параграф 28 (ф) от МСС 8. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 17 „Застрахователни договори“

МСФО 17 влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., като се изисква сравнителна информация. По-ранното прилагане е допустимо, при условие че предприятието прилага също МСФО 9 и МСФО 15 на или преди датата, в която започва да прилага МСФО 17 за първи път. Този стандарт все още не е приет от ЕС. МСФО 17 не е приложим за дейността на Дружеството.

МСФО 17 „Застрахователни договори“ (Изменения), МСФО 4 „Застрахователни договори“ (Изменения)

Измененията в МСФО 17 влизат в сила със задна дата за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023, с разрешено по-ранно прилагане. Измененията имат за цел да помогнат на Дружествата да прилагат стандарта. МСФО 17 и измененията към него не са приложими за дейността на Дружеството.

Изменения в МСС 1: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. и трябва да бъдат приложени ретроспективно. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Препратка към Концептуалната рамка – Изменения в МСФО 3

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и са приложими за бъдещи периоди. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Измененията не са приложими за дейността на Дружеството.

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2 - МСФО 7, МСФО 9 и МСС 39 (Изменения)

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. с разрешено по-ранно прилагане. Докато прилагането е със задна дата, Дружеството не е длъжно да преизчислява предишни периоди. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Имоти, машини и съоръжения: постъпления преди предвидената употреба – Изменения в МСС 16

Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Обременителни договори – разходи за изпълнение на договор – Изменения в МСС 37

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 1 „Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане“ – Дъщерно дружество в качеството на предприятие, прилагащо МСФО за първи път

Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ – Възнаграждения в теста на "10-те процента" за отписване на финансови пасиви

Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. като по-ранно приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСС 41 „Земеделие“ – Данъчно облагане при оценяване по справедлива стойност

Предприятието прилага изменението за бъдещи периоди по отношение на оценки по справедлива стойност, на или след началото на първия годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Измененията не са приложими за дейността на Дружеството.

2.3 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 съответните бележки.

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.

2.4 Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството 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.

2.5 Функционална валута и признаване на курсови разлики

(а) Функционална валута и валута на представяне

Функционалната и отчетната валута на представяне на финансовия отчет на Дружеството е българският лев (BGN).

Левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1,95583 : EUR

(б) Сделки и салда

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като парични позиции, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Непаричните позиции в отчета за финансовото състояние първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.6 Приходи

Дейността на Дружеството е свързана с покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им.

2.6.1 Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти

Приходите от наеми и аренда в резултат на договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признават на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор в съответствие с МСФО 16 „Лизинг“.

По договорите за наем и аренда Дружеството обичайно събира краткосрочни аванси от клиентите си, които не съдържат съществен компонент на финансиране.

2.6.2 Приходи от договори с клиенти

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху имотите бъде прехвърлен към клиента в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези инвестиционни имоти.

Като цяло Дружеството е достигнало до заключение, че то е принципал в договореностите си за приходи, тъй като обикновено Дружеството контролира имотите преди да ги прехвърли към клиента.

Продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на инвестиционни имоти се признават в отчета за всеобхватния доход в определен момент във времето, когато контролът върху имота бъде прехвърлен към клиента, което е при прехвърлянето на юридическото право на собственост, освен в случаите на продажби с разсрочено плащане.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на който Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните имоти, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни (например данък върху добавената стойност). Обещаното в договора с клиента възнаграждение може да включва фиксирани суми, променливи суми, или и двете.

Когато (или като) бъде удовлетворено задължение за изпълнение, Дружеството признава като приход стойността на цената на сделката (което изключва приблизителни оценки на

променливото възнаграждение, съдържащо ограничения), която е отнесена към това задължение за изпълнение.

Дружеството разглежда дали в договора съществуват други обещания, които са отделни задължения за изпълнение, за които трябва да бъде разпределена част от цената на сделката.

При определяне на цената на сделката се взема предвид влиянието на променливо възнаграждение, наличието на значителни компоненти на финансирането, непаричното възнаграждение и възнаграждението, дължими на клиента (ако има такива).

(а) Променливо възнаграждение

Ако цената по даден договор включва променлива сума, Дружеството определя размера на възнаграждението, на което има право в замяна на прехвърлянето на собствеността върху инвестиционните имоти към клиента. Приблизителна оценка на размера на променливото възнаграждение се прави на датата на влизане в сила на договора и той се ограничава, докато не стане много вероятно, че когато впоследствие бъде разрешена несигурността, свързана с променливото възнаграждение, няма да възникне съществен обрат (реинтегриране/сторниране) на признатите приходи. Дружеството няма практика да сключва договори с такива условия (възможност за предсрочно прекратяване или отказ от покупка, възможности за разсрочено плащане).

(б) Съществен компонент на финансиране

При договори за директни продажби Дружеството получава краткосрочни аванси от клиентите си. Прилагайки практическото облекчение в МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“, то не коригира обещания размер на възнаграждението за отразяване на ефектите на съществен компонент на финансиране, ако на датата на влизане в сила на договора очаква, че периодът между прехвърлянето на обещаните активи към клиента и очакваното от клиента плащане за активи ще бъде една година или по-малко.

Салда по договори

(а) 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 Дружеството и плащането от клиента.

Активът по договора е правото да се получи възнаграждение в замяна на правото на собственост върху инвестиционни имоти, които са прехвърлени на клиента. Ако чрез прехвърлянето на активите към клиенти Дружеството изпълни задължението си преди клиентът да заплати съответното възнаграждение или преди плащането да е станало дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение, което е под условие.

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

(б) Търговски вземания

Вземането представлява правото на Дружеството да получи възнаграждение в определен размер, което е безусловно (т.е. преди плащането на възнаграждението да стане дължимо е необходимо единствено да изтече определен период от време). Моля, вижте счетоводните политики за финансовите активи, изложени в Бележка 2.14.

2.6.3 Други доходи

Другите доходи включват приходи от законна лихва за забава и неустойки при търговски вземания, обезщетения за отчуждени или загубени имоти и други. Тези приходи се признават, когато се установи правото на Дружеството да получи плащане. Представят се в статия „Други доходи, нетно“ в отчета за всеобхватния доход.

2.6.4 Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва в статия „Финансови приходи“ в отчета за всеобхватния доход.

2.7 Разходи

Разходите включват разходи за външни услуги, разходи за персонала, загуби от обезценка на вземания, финансови и други разходи. Те се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на текущо начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активи или пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката към тях.

Разходите за брокерски възнаграждения дължими при сключване на договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти се отчитат като текущ разход в периода, в който са възникнали (при сключване на оперативния лизинг).

Предплатените разходи, които се отнасят за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който приходите, за които се отнасят, се признават.

2.8 Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти на Дружеството включват земеделски земи, използвани за дългосрочно получаване на приходи от наем/аренда и които не се използват за административни или производствени нужди.

(а) Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др. Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

(б) Последващо оценяване

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към датата на финансовия отчет. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в печалбата или загубата за годината в която са възникнали и се представят в статия „Други доходи, нетно“ в отчета за всеобхватния доход.

(в) Отписване

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право (приходите от продажбата) и балансовата стойност на актива към датата на която получателят получава контрол върху него.

Трансфери от и към групата "инвестиционни имоти" се прави, когато има промяна във функционалното предназначение и цели на даден имот.

Инвестиционните имоти се трансферират към инвестиционни имоти държани за продажба при наличието на подписан предварителен договор за продажба и частично авансово плащане от страна на клиента.

2.9 Инвестиционни имоти държани за продажба

Дружеството класифицира инвестиционни имоти като държани за продажба, когато тяхната балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. За да бъде такъв случаят, имотите трябва да бъдат на разположение за незабавна продажба в тяхното настоящо състояние и продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок. Дружеството оценява инвестиционните имоти, класифицирани като държани за продажба по справедлива стойност.

Събития или обстоятелства могат да удължат периода за приключване на продажбата до период, надвишаващ една година. Актив продължава да бъде класифициран като актив, държан за продажба, ако забавянето е породено от събития или обстоятелства извън контрола на Дружеството и то остава обвързано с плана си за продажба на актива.

2.10 Нематериални активи

(а) Класификация

Активи се отчитат като нематериални активи, когато отговарят на критериите на МСС 38 „Нематериални активи“ за признаване и имат цена на придобиване равна или по-висока от 700.00 лв. Активите, които имат цена на придобиване по-ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика.

(б) Първоначално оценяване

При първоначалното им придобиване нематериалните активи се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, и всички преки разходи (за първоначална доставка и обработка, за монтаж и др.), необходими за привеждане на актива в работно състояние.

(в) Последващо оценяване

Дружеството е приело да отчита всяка позиция на нематериалните активи в съответствие с МСС 38 „Нематериални активи“ по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка.

(г) Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация. Полезният живот по групи активи е определен както следва:

- Софтуер – 2 години
- Лицензи – 2 години

(д) Отписване

Нематериалните активи се отписват от баланса, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на нематериален актив се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата, ако има такива и балансовата стойност на актива. Те не се класифицират като приход/разход. Резултатът от отписване се представя нетно в статия „Други доходи, нетно“ в отчета за всеобхватния доход.

2.11 Имоти и оборудване

(а) Класификация

Активи се отчитат като Имоти и оборудване, когато отговарят на критериите на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ за признаване и имат цена на придобиване равна или по-висока от 700.00 лв. Активите, които имат цена на придобиване по-ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика.

(б) Първоначално оценяване

При първоначалното им придобиване Имоти и оборудване се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, и всички преки разходи (за първоначална доставка и обработка, за монтаж и др.), необходими за привеждане на актива в работно състояние.

(в) Последващо оценяване

Дружеството е приело да отчита всяка позиция на Имоти и оборудване в съответствие с МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка.

(г) Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация. Полезният живот по групи активи е определен както следва:

- Активи с право на ползване (офис) - за по-краткия от срока на лизинга и очакваните полезни животи на активите
- Компютърно оборудване – 2 години
- Офис оборудване – 6.7 години

(д) Отписване

Имоти и оборудване се отписват от баланса, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот и оборудване се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата, ако има такива и балансовата стойност на актива. Те не се класифицират като приход/разход. Резултатът от отписване се представя нетно в статия „Други доходи, нетно“ в отчета за всеобхватния доход.

2.12 Обезценка на нефинансови активи - имоти и оборудване и нематериални активи

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

2.13 Лизинг

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

Дружеството като лизингодател

(а) Класификация

Лизингодателят класифицира всеки от своите лизингови договори като договор за оперативен или за финансов лизинг. Лизингодателите класифицират лизинговите договори според степента, до която рисковете и изгодите, произтичащи от собствеността върху основния актив, се прехвърлят по силата на лизинговия договор.

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. Рисковете включват възможните загуби от неизползвани мощности или технологично остаряване, както и от колебанията на възвръщаемостта, дължащи се на променящи се икономически условия. Изгодите могат да бъдат представени от очакваната

доходоносна експлоатация през икономическия живот на основния актив и очакваната печалба от нарастването на стойността или реализирането на остатъчната стойност.

Дали даден лизингов договор е договор за финансов или за оперативен лизинг зависи от същността на сделката, а не от формата на договора.

Класификацията на лизинговия договор се осъществява на датата на въвеждане и се преразглежда само при изменение на лизинговия договор. Промените в оценките или промените в обстоятелствата не дават основание за нова класификация на лизинговия договор за счетоводни цели.

Оперативен лизинг

(а) Признание и оценяване

Лизингодателят признава лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг като приход по линейния метод или на друга систематична база. Лизингодателят прилага друга систематична база, когато тази база отразява по-точно начина, по който се намалява ползата от използването на основния актив.

Лизингодателят прибавя първоначалните преки разходи, извършени във връзка с постигането на оперативен лизинг, към балансовата стойност на основния актив и ги признава като разход през срока на лизинговия договор на същата база както дохода от лизинг.

Основният актив, предмет на оперативен лизинг, се амортизира с обичайната амортизационна политика на лизингодателя по отношение на подобни активи. Амортизацията на такъв актив се признава като разход за срока на лизинга на същата основа като дохода от лизинг.

(б) Изменения на лизинговия договор

Лизингодателят отчита изменението в договор за оперативен лизинг като нов лизинг от датата на влизане в сила на изменението, като взема предвид всички авансово платени или начислени лизингови плащания, свързани с първоначалния договор за лизинг, като част от лизинговите плащания за новия лизинг.

(в) Представяне

Лизингодателят представя в своя отчет за финансовото състояние основните активи, предмет на оперативен лизинг, в съответствие с тяхното естество.

Дружеството като лизингополучател

(а) Класификация

Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа елементи на лизинг ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време. Лизингът се дефинира като „договор или част от договор, който носи правото да се използва актив (основният актив) за период от време в замяна на заплащане“. За да приложи това определение, Дружеството оценява дали договорът отговаря на три ключови оценки, които са дали:

- Договорът съдържа определен актив, който или е изрично идентифициран в договора, или неявно е посочен, като бъде идентифициран в момента, в който активът е предоставен на Дружеството;

- Дружеството има право да получи по същество всички икономически ползи от използването на определения актив през целия период на използване, като се вземат предвид неговите права в определения обхват на договора;
- Дружеството има право да насочва използването на определения актив през целия период на използване. Дружеството оценява дали има право да насочва „как и с каква цел“ активът да се използва през целия период на използване.

Ако се установи, че договорът съдържа лизинг Дружеството признава като актив с право на ползване и съответно задължение към датата, на която лизинговият актив е достъпен за използване от Дружеството.

Повторна оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг се прави единствено при промяна в реда и условията на договора.

(б) Признаване и оценяване

Активите и пасивите, произтичащи от лизинг, първоначално се оценяват на база настояща стойност.

Задълженията за лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания (включително по същество фиксирани плащания), намалена с всички вземания за стимули за лизинг;
- променлива лизингова вноска, която се основава на индекс или лихва, първоначално измерена с помощта на индекса или курс към датата на започване;
- суми, които се очаква да бъдат изплатени от Дружеството при гаранции за остатъчна стойност;
- цена на упражняване на опция за покупка, ако Дружеството има основание да използва тази опция, и
- плащания на неустойки за прекратяване на лизинговия договор, ако срокът на лизинга отразява факта, че Дружеството, упражнява тази опция.

Лизинговите плащания, които се извършват при разумно определени опции за удължаване, също се включват в оценяването на пасива. При оценката на договор за лизинг с опция за удължаване към срокът на договора следва да се приеме плюс 1 година към неотменния период. Дружеството приема, че това е минимумът, за който има сигурност, че може да бъде продължен срока на договора с опция.

Лизинговите плащания се дисконтират, като се използва лихвеният процент, включен в лизинговия договор. Ако този лихвен процент не може да бъде непосредствено определен се използва диференциален лихвен процент на лизингополучателя, който е процентът, който отделният лизингополучател би трябвало да плати, за да получи средства, необходими за получаване на актив с подобна стойност към актива с право на ползване в подобна икономическа среда със сходни условия, сигурност и условия.

Дружеството е изложено на потенциални бъдещи увеличения в променливите лизингови плащания въз основа на индекс или лихвен процент, които не са включени в лизинговия пасив до влизането им в сила. Когато влязат в сила корекциите в лизинговите плащания, въз основа на индекс или лихва, лизинговото задължение се преоценява и коригира спрямо актива с право на ползване.

След началната дата Дружеството оценява пасива по лизинга като увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по пасива по лизинга и намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизинговите плащания, и преоценява балансовата стойност на пасива, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато лизинговият пасив се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или в печалбата или загубата, ако активът с право на ползване вече е намален до нула.

Лизинговите плащания се разпределят между главнични и финансови разходи. Финансовите разходи се начисляват в печалбата или загубата през лизинговия период, така че да се получи постоянен периодичен процент на лихва върху остатъка от пасива за всеки период.

Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, включваща следното:

- сумата на първоначалното оценяване на лизинговото задължение;
- всякакви лизингови плащания, направени към или преди датата на започване, намалени с получените стимули за лизинг;
- всички първоначални директни разходи и
- разходи за възстановяване.

Активите с право на ползване обикновено се амортизират през по-краткия срок на годност на актива и срока на лизинга на линейна база. Ако Дружеството има основание да използва опция за покупка, активът с право на ползване се амортизира през полезния живот на основния актив. Дружеството, също така извършва преглед за обезценка на актива с право на ползване, когато има такива показатели.

Плащанията, свързани с краткосрочни лизинги на оборудване и превозни средства, както и всички лизинги на активи с ниска стойност се признават на линейна база като разход в печалбата или загубата.

2.14 Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив за Дружеството и финансов пасив, или инструмент на собствения капитал за друго предприятие, или обратно.

Финансов актив е всеки актив, който е представлява: парични средства, капиталов инструмент на друго предприятие, договорно право да се получат или разменят при потенциално благоприятни условия парични средства или финансови инструменти с друго предприятие, както и договор, който ще бъде уреден с инструменти на собствения капитал на Дружеството и е недериватив, при който то може или ще получи променлив брой от своите капиталови инструменти, или дериватив, който може или ще бъде уреден, чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов активи, срещу фиксиран брой собствени капиталови инструменти.

Финансов пасив е всеки пасив, които представлява: договорно право да се предоставят или разменят при потенциално неблагоприятни условия парични средства или финансови инструменти с друго предприятие, както и договор, който ще бъде уреден с инструменти на собствения капитал на издателя и е недериватив, при който Дружеството може или ще получи променлив брой от капиталовите инструменти на предприятието, или дериватив, който може или ще бъде уреден, по начин, различен от размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов активи, срещу фиксиран брой капиталови инструменти на предприятието.

2.14.1 Финансови активи

(а) Първоначално признаване, класификация и оценяване

Дружеството първоначално признава финансов актив в момента, в който стане страна по договорно споразумение, и го класифицира съгласно бизнес модела за управление на финансови активи и характеристиките на договорените парични потоци.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансови активи се отнася до начина, по който управлява финансовите си активи, за да генерира парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще бъдат резултат от събирането на договорните парични потоци, продажбата на финансовите активи или и двете.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление.

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират в три групи, според които те впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, по справедлива стойност през другия всеобхватен доход (ДВД) и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложила практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“.

За да бъде класифициран и оценяват по амортизирана цена на придобиване или по справедлива стойност в ДВД, финансовият актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата" (СПГЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СПГЛ тест“ и се извършва на нивото на съответния инструмент.

(б) Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансови активи зависи от тяхната класификация, както следва:

Финансови активи по амортизирана стойност

Дружеството оценява финансовите си активи по амортизирана стойност, когато те се държат в рамките на бизнес модел, чиято основната цел е да се събират договорните парични потоци, които включват плащания единствено на главница и лихва.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват при прилагане на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП) и са предмет на обезценка. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на Дружеството включват търговски и други вземания.

(в) Отписване

Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци са изтекли или когато те са били прехвърлени, като Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички ползи и рискове, свързани със собствеността, за което се прави оценка.

Когато Дружеството запази правата за получаване на паричните потоци от финансовия актив, но поеме задължение за плащане на паричните потоци без съществено закъснение към крайни получатели, финансовият актив се отписва, при условие, че Дружеството няма задължение да плати на крайните получатели, без да са събрани еквивалентните суми и не може да се разпорежда с първоначалния актив, освен като обезпечение в тяхна полза по това задължение.

Когато Дружеството нито прехвърли, нито запази по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансов актив, преценява дали е запазен контролът върху него. В случай, че контролът не е запазен, активът се отписва и се признават всякакви права и задължения, които са създадени или запазени при прехвърлянето, ако контролът е запазен, финансовият актив се признава до степента на продължаващото участие. В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска Дружеството да изплати.

(г) Обезценка на финансови активи

Дружеството признава провизия за очаквани кредитни загуби (ОКЗ) за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. Дружеството признава като печалба или загуба от обезценка размера на очакваните кредитни загуби (ОКЗ) или обратното им проявление. ОКЗ са настоящата стойност на паричния недостиг за очаквания срок на инструмента, което е разликата между паричните потоци, дължими на Дружеството по договор и паричните потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент, негова приблизителна стойност или с текущия лихвен процент, както е уместно, съответно, спрямо условията и вида на инструмента. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци, които Дружеството очаква да получи от обезпечението или в резултат на други кредитни подобрения, неразделна част от договора.

Обезценката и загубите по финансовите инструменти се разглеждат на три етапа – на първите два като очаквани кредитни загуби за загуби, които могат да възникнат в резултат на неизпълнение, а на третия като кредитна обезценка (загуба), вече въз основа на доказателства за това, в резултат на потенциално или фактическо неизпълнение по инструментите.

Очакваните кредитни загуби за експозиции, за които не е налице значително повишение на кредитния риск спрямо първоначалното признаване, се признават за кредитни загуби, които е възможно да възникнат в резултат на събития по неизпълнение през следващите 12 месеца. За кредитни експозиции, за които е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, очакваните кредитни загуби се признават по отношение на загуби, които е възможно да възникнат през целия срок на инструмента.

Към датата на всеки финансов отчет Дружеството определя дали кредитният риск по финансовите инструмент се променил значително спрямо първоначалното признаване, като използва цялата разумна и аргументирана информация, която е достъпна без извършване на

излишни разходи или усилия. При тази оценка, Дружеството преразглежда създадения вътрешен кредитен рейтинг на длъжника, движението и/или реструктуриранията по този или други инструменти на длъжника, както и обективни външни фактори, които, по преценка на Дружеството, могат да имат отражение върху вземанията на индивидуално или колективно ниво. В допълнение се преценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск, когато плащанията по договора са в просрочие над 30 дни.

Дружеството приема даден финансов инструмент за такъв в неизпълнение, когато договорните плащания са в просрочие над 90 дни. В определени случаи, обаче, даден финансов актив може да се разглежда като такъв в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Дружеството да получи пълния размер на неиздължените суми по договора, преди да се вземат под внимание каквито и да било кредитни подобрения, държани от него. Финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

По отношение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, Дружеството прилага опростен подход, в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“, като признава провизия за загуба въз основа на ОКЗ за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата. Следователно то не проследява промените в кредитния риск, но вместо това признава провизия за загуба въз основа на ОКЗ за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата. Дружеството е създадо матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирана с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда, чрез която се изчисляват очакваните кредитни загуби по търговски вземания и активи по договори с клиенти. Вземанията се категоризират по просрочие и се групират по вид и клиентски сегменти с различни модели на кредитни загуби.

За изходни данни относно търговските вземания, Дружеството използва натрупания си опит в областта на кредитните загуби по такива инструменти, за да оцени очакваните кредитни загуби. Ползваните исторически данни са за периоди от 3 години назад, групирани по вида и съответните модели на клиентски сегменти, и коригирани с прогнозни фактори за икономическата среда.

Търговските вземания не са лихвоносни и обичайно се уреждат, съответно до 30 дни. Дружеството счита дадено търговско вземане че е в неизпълнение, когато е в просрочие над 90 дни. В определени случаи, обаче, дадено вземане може да се разглежда като такъв и в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Дружеството да получи пълния размер на договорните суми. В допълнение Дружеството взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, която е достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, с което да се елиминира възможността за недостоверно представяне на кредитния риск на индивидуално и колективно ниво.

Печалбите (обратно проявление) и загубите от обезценки, включващи провизиите за очаквани кредитни загуби и кредитни обезценки се признават в печалбата или загубата, като корективът за обезценка на дългови инструменти, отчитани по справедлива стойност през другия всеобхватен доход, се представя в друг всеобхватен доход и не намалява балансовата стойност на инструмента.

2.14.2 Финансови пасиви

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

(а) Първоначално признаване и класификация

Дружеството признава финансов пасив в своите финансови отчети, когато стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

При първоначално признаване финансовите пасиви се класифицират като „финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност“ и „финансови пасиви, оценявани по справедлива стойност през печалба или загубата“.

Финансовите пасиви се класифицират като текущи, освен ако за тях или за частта от тях Дружеството е предоставило безусловно право на длъжника да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

Финансовите пасиви на Дружеството включват задължения по лизинг, търговски и други задължения и задължения за изплащане на дивиденди.

(б) Първоначално оценяване

Първоначалното признаване става на датата на уреждане и се извършва по справедлива стойност плюс, в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата разходи, директно относими към придобиването или издаването на финансовия пасив. Таксите за управление на получените заеми се разсрочват за периода на ползване на заемите, чрез използване на метода на ефективния лихвен процент и се включват в амортизираната стойност на заемите.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

(в) Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване и представяне финансовите пасиви се класифицират в една от следните две категории: „финансови пасиви, оценявани впоследствие по амортизирана стойност“ и „финансови пасиви, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата“.

Финансови пасиви по амортизирана стойност

Дружеството оценява финансовите пасиви по амортизирана стойност, когато те не попадат задължително в обхвата на някоя от другите категории, в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“, както и когато Дружеството не прилага изключението, с което неотменимо да определи финансов пасив при първоначално признаване като оценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата, при определените за това условия, съгласно МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Категория „финансови пасиви, отчитани по амортизируема стойност“ включва получени задължения по лизинг, търговски и други задължения, при които Дружеството е станало страна по договор или споразумение и които следва да бъдат уредени в нетно парични средства. Тази категория е с най-съществен дял за финансовите инструменти на Дружеството и за него като цяло.

Последващото оценяване се извършва, по метода на „ефективната лихва“. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било отбивни или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент (ЕЛП). Амортизацията чрез ЕЛП се включва като финансов разход в отчета за

всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината). Тази категория се отнася главно за лихвоносни заеми и привлечени средства.

Финансови пасиви, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансовите пасиви по справедлива стойност в печалбата или загубата включват финансови пасиви, държани за търговия, и финансови пасиви, определени при първоначалното признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви се класифицират като държани за търговия, ако са придобити с цел повторна покупка в близко бъдеще. Печалбите или загубите по пасиви, държани за търговия, се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Финансови пасиви, определени при първоначално признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, се определят като такива към датата на първоначално признаване, само ако са изпълнени критериите на МСФО 9 „Финансови инструменти“. Дружеството не е определило никакви финансови пасиви като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

(г) Отписване

Дружеството отписва финансов пасив само когато уреди (изпълни) задължението, изтече срокът на задължението или кредиторът се откаже от правата си.

Когато съществуващ финансов пасив е заменен от друг от същия заемодател при съществено различни условия или условията на съществуващо задължение са съществено променени, такава размяна или промяна се третира като отписване на първоначалното задължение и признаване на нов пасив. Разликата в съответните балансови стойности се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Разликата между балансовата стойност на финансовия пасив, уреден или прехвърлен на друга страна, и заплатеното за уреждането, включително пари и прехвърляне на непарични активи, се признава в печалби или загуби за периода.

2.14.3 Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират, а нетната сума се отчита в отчета за финансовото състояние, ако има действащо законно право да се компенсират признатите суми и Дружеството има намерение да се уреди на нетна основа, да се реализират активите и уреждат пасивите едновременно.

2.15 Данъци върху печалбата

Дружеството е учредено, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.) и е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата в съответствие с разпоредбите на чл. 175 от Закона за корпоративно подоходно облагане (ЗКПО).

В резултат на това, Дружеството не дължи и не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочен данък върху печалбата за периода.

2.16 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват касовите наличности, наличностите по разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матуритет е до 3 месеца.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе. Дружеството отчита покупки на инвестиционни имоти и постъпления от продажби и наеми на инвестиционни имоти като част от паричните потоци от оперативна дейност, тъй като те представляват основния предмет на дейност на Дружеството.

Паричните средства в банки се представят последващо по амортизирана стойност намалена с натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Дружеството прилага стандартизиран подход за изчисление на очакваните кредитни загуби на паричните средства в банки, като за определяне на загубата от неизпълнение в параметрите на модела се използва кредитния рейтинг на финансовите институции, в които Дружеството е депозирало паричните си средства. Тези кредитни рейтинги са присъдени от Fitch.

2.17 Основен акционерен капитал

Обикновени поименни безналични акции се класифицират като основен капитал. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви. Разходите по емисията на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефектът на данъците върху дохода.

„Агро Финанс“ АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено по реда на Търговския закон (ТЗ) и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.). Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски.

Задължение за парични разпределения към акционерите се признава, когато разпределението е одобрено от тях или изискуемо по закон и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

2.18 Нетна печалба на акция

Основната нетна печалба на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба за периода, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

2.19 Пенсионни и други задължения към персонала

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в Кодекса за социално осигуряване (КСО). Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналят е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от Дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет Дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

2.20 Провизии

В случаите, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение, което може да се оцени надеждно, в резултат от минали събития и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи, се отчита провизия в отчета за финансовото състояние на Дружеството. Провизиите се оценяват на база най-добрата приблизителна преценка на ръководството към края на отчетния период за разходите, необходими за уреждането на съответното задължение. Когато падежът на задължението е дългосрочен, провизиите се определят чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и специфичните рискове за задължението.

2.21 Задължение за дивиденди

Статутът на Дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите, която е:

- За отчетен период към 31 декември 2019 г. - Съгласно ЗДСИЦ (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.) и по-конкретно чл. 10, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат (счетоводна печалба) за съответната финансова

година, коригиран с ефекта от последващи оценки на инвестиционните имоти и с ефекта от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината.

- За отчетен период към 31 декември 2020 г. - Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г. и по-конкретно чл. 29, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат (счетоводна печалба) за съответната финансова година, коригиран с ефекта от последващи оценки на инвестиционните имоти, с ефекта от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, както и с плащания за лихви по дългови ценни книжа и по банкови кредити, невключени в отчета за всеобхватния доход и плащания по погасявания на главници по дългови ценни книжа и по банкови кредити.

Така определеният минимален размер на задължението за дивиденти за текущия отчетен период се отчита в намаление на неразпределената печалба в текущия период, а разликата между финалния одобрен от акционерите дивидент и минимално изискуемият такъв се отчита в следващия отчетен период след решение на Общото събрание на акционерите в намаление на неразпределената печалба. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната финансова година.

Моля, вижте и оповестеното в Бележка 22 по отношение на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.

2.22 Оценка по справедлива стойност

Справедливата стойност, представлява цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив, в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които Дружеството задължително има достъп.

Рамката на оценяване по справедлива стойност на МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ се прилага за първоначално и последващо оценяване, ако справедливата стойност се изисква или се разрешава от други МСФО. Такива са: инвестиционните имоти, облигационните и банковите заеми, определени търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и да минимизира използването на ненаблюдаема информация.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви, както и на пазарни нива на земеделски земи, наеми и рента на имоти със сходни характеристики;

Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани пазарни цени на земеделски земи и наеми, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение;

Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, Дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

Дружеството използва експертната на външни независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти - оценители и ръководството на Дружеството, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за размера на справедливата стойност.

2.23 Оперативни сегменти

Оперативен сегмент е компонент на Дружеството:

- а) който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на Дружеството);
- б) чиито оперативни резултати редовно се преглеждат от ръководството на Дружеството, вземащо главните оперативни решения, при вземането на решения относно ресурсите, които да бъдат разпределени към сегмента, и оценяване на резултатите от дейността му; и
- в) за който е налице отделна финансова информация.

Два или повече оперативни сегмента се обединяват в един оперативен сегмент, ако сегментите имат сходни икономически характеристики и сегментите са сходни във всяко от следните отношения:

- а) естеството на услугите;
- б) вида или класа клиенти за техните услуги;
- в) методите, използвани за предоставяне на техните услуги; и
- г) естеството на регулативната среда отнасяща се до обществени услуги.

Дружеството представя отделен външен клиент като основен клиент, ако той генерира 10% или повече от неговите приходи.

Към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г., Дружеството не отчита отделни оперативни сегменти. Допълнителна информация за приходите от външни клиенти е представена в Бележка 12.

3. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на Дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху приходите и разходите за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Трансфери към инвестиционни имоти държани за продажба

В съответствие с инвестиционните си цели, Дружеството класифицира придобитите имоти като инвестиционни имоти при първоначалното им признаване. Впоследствие, ръководството прави преценка по отношение на трансферите от инвестиционни имоти към инвестиционни имоти държани за продажба, когато тяхната балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. Наличието на подписани предварителни договори за продажба и получаване на частично авансово плащане от страна на клиентите по договори за продажба на разсрочено плащане или директни продажби към края на отчетния период се считат за доказателство за промяна в намеренията на ръководството и Дружеството представя съответните имоти като имоти държани за продажба към края на отчетния период. При прекратяване на предварителния договор без продажба на инвестиционния имот обект на договора, Дружеството рекласифицира имота като инвестиционен имот по справедливата му стойност. Съществените счетоводни политики за трансфери от инвестиционни имоти са представени в Бележка 2.9. През 2020 г. и 2019 г. не са извършвани трансфери към инвестиционни имоти държани за продажба.

Изчисление на задължение за дивиденди

Към 31 декември 2020 г. задължението за дивиденди е изчислено съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г. и по-конкретно чл. 29. Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат (счетоводна печалба) за съответната финансова година, коригиран с ефекта от последващи оценки на инвестиционните имоти, с ефекта от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, както и с плащания за лихви по дългови ценни книжа и по банкови кредити, не включени в отчета за всеобхватния доход и плащания по погасявания на главници по дългови ценни книжа и по банкови кредити.

Към 31 декември 2019 г. задължението за дивиденди е изчислено съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (отм.) и по-конкретно чл. 10. Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат (счетоводна печалба) за

съответната финансова година, коригиран с ефекта от последващи оценки на инвестиционните имоти и с ефекта от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината.

Допълнителна информация за признатото задължение за дивиденди към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. е представена в Бележка 11.1.

Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за оперативен лизинг на земеделски земи за срок от 1 година с опция за подновяване за още една година. Ръководството счита, че при подобни договори Дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третираат като оперативни лизинги. Съществените счетоводни политики за отчитане на лизингови договори са представени в Бележка 2.13.

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към отчетната дата, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите през следващия отчетен период, са посочени по-долу.

Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Дружеството определя справедливата стойност на нефинансови активи на база на наличната пазарна информация, или ако няма такава - чрез подходящи модели за оценка. Ръководството използва доклади на лицензирани независими оценители и техники за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните 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 нефинансов актив. 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.

Оценката е извършена при липсата на представителна и официална агропазарна информация за 2020 г., включително и за ценовите равнища на земеделските земи, рентни нива и добиви по райони. Оценката на независимия оценител към 31 декември 2020 г. е базирана на метода на пазарните аналози (сравнителен метод) и метода на капитализиране на поземлената рента (основан на възвръщаемост на инвестицията). За определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2019 г. техниките за оценяване на справедливата стойност са базирани на метода на пазарните аналози, метода на капитализиране на поземлената рента и метода на текущата оценка. Допълнителна информация е представена в Бележка 6.

Признаване и оценка за очаквани кредитни загуби (ОКЗ) на дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Провизия за очаквани кредитни загуби на парични средства в банки

Дружеството прилага стандартизирания подход за изчисление на очакваните кредитни загуби на паричните средства в банки, като за определяне на загубата от неизпълнение в параметрите на модела се използва кредитният рейтинг на финансовите институции, в които Дружеството е депозирало паричните си средства. Тези кредитни рейтинги са присъдени основно от следните институции: Moody's, Standard and Poor's, Fitch, Българска Агенция за Кредитен рейтинг. Към 31

декември 2020 г. най-добрата преценка на ръководството за очакваните кредитни загуби на парични средства е определена като несъществена – вижте Бележка 18.

Провизия за очаквани кредитни загуби на търговски вземания

Дружеството използва опростен подход и матрица за провизиране за изчисление на очакваните кредитни загуби (ОКЗ) за търговските вземания. Процентите на провизиране се базират на дните на просрочие.

Матрицата за провизиране първоначално се основава на процентите на просрочие, наблюдавани от Дружеството в исторически план. Дружеството прецизира матрицата, за да коригира историческия опит с кредитните загуби чрез включване на прогнозна макроикономическа информация. Например, ако прогнозите за икономически условия (например, безработица) се очаква да се влошат през следващата година, което може да доведе до по-голям брой просрочия в производствения сектор, историческите проценти на просрочия се коригират. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се анализират.

Влиянието на Covid-19 пандемията върху възстановимостта на вземанията беше анализирано. Докато методологиите и предположенията, използвани в базовите изчисления на очакваните кредитни загуби (ОКЗ) остават непроменени спрямо тези, приложени през предходната финансова година, Дружеството е включило приблизителни оценки, предположения и преценки, специфични за отражението на пандемията от Covid-19. При изготвянето на тези приблизителни оценки Дружеството е взело под внимание бизнеса, в който работи, възрастовата структура на своите вземания и тяхната съпоставимост с предходния период, сочеща липсата на значително влошаване в ликвидната позиция на неговите клиенти, както и липсата на удължаване на кредитните срокове спрямо тези, прилагани през предходния период. Въпреки че не са установени съществени проблеми, свързани с възстановимостта, налице е риск икономическият ефект на Covid-19 пандемията да бъде по-дълбок или по-продължителен от очакваното, което би могло да доведе до по-високи кредитни загуби от тези, моделирани при базовия случай. Информация за ОКЗ по търговските вземания на Дружеството е оповестена в Бележка 5 и Бележка 18.

Провизия за очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания

Очакваните кредитни загуби представлява сумата на очакваните кредитни загуби за всяко съдебно и присъдено вземане, основана на историческата събираемост на този клас активи. Информация за ОКЗ по съдебните и присъдени вземания на Дружеството е оповестена в Бележка 5 и Бележка 18.

4. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2020 г. BGN'000	31.12.2019 г. BGN'000
Парични средства в брой	-	2
Парични средства в разплащателни сметки	4 148	707
	4 148	709

В стойността на парични средства в разплащателни сметки към 31 декември 2020 г. е включена сума в размер на 32 хил. лв., която е блокирана (31 декември 2019 г.: 23 хил. лв.). Блокираните

парични средства представляват гаранции за добро управление на СД и са в изпълнение на изискванията на чл. 116в от ЗППЦК.

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2020 г. BGN'000	31.12.2019 г. BGN'000
Вземания от клиенти	1 383	2 756
Обезценка	(314)	(252)
Вземания от клиенти, нетно от обезценка	1 069	2 504
Вземания по съдебни спорове	1	808
Обезценка	-	(807)
Вземания по съдебни спорове, нетно от обезценка	1	1
Вземания от предоставени аванси	4	-
Други вземания	3	49
	1 077	2 554

Размерът на просрочените и обезценени вземания от наеми е 314 хил. лв. и 1,059 хил. лв. съответно към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г.

Към датата на финансовия отчет е направена оценка по МСФО 9 „Финансови инструменти“ на търговските вземания и вземанията по съдебни спорове, съгласно възприетата политика, описана в Бележка 2.14. Движението на провизиите за обезценка на вземанията през 2020 г. и 2019 г. е представено в следващата таблица:

	2020 г. BGN'000	2019 г. BGN'000
Салдо на 1 януари	1 059	1 103
Начислена провизия	316	257
Възстановена провизия	(250)	(301)
Отписана провизия	(811)	-
Салдо на 31 декември	314	1 059

Към 31 декември 2020 г. във връзка с извършена инвентаризация на активите и пасивите на Дружеството, е взето решение за отписване на вземания по съдебни спорове с брутен размер 809 хил. лв. и начислена в предходни години обезценка в размер на 808 хил. лв., както и отписване на търговски вземания с брутен размер 31 хил. лв. и начислена в предходни години обезценка в размер на 2 хил. лв. Решението е подкрепено с оценката на адвоката на Дружеството.

Една част от вземанията по съдебни спорове в размер на 676 хил. лв. са по заведени съдебни дела за неизплатени суми по договори за наем и аренды за изтекли стопански години, а останалата част в размер на 132 хил. лв. е във връзка със заведени дела по нотариални актове за покупка на земя. Отписаните търговски вземания са в резултат на изтекла давност.

Възрастовата структура на търговските вземания е оповестена в Бележка 18.

6. ИМОТИ

6.1 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земеделски земи. Всички имоти собственост на Дружеството се намират на територията на Република България.

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството притежава 138,571 декара инвестиционни имоти със справедлива стойност 65,156 хил. лв. или 93% от общата стойност на активите.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е притежавало 138,925 декара инвестиционни имоти със справедлива стойност 65,230 хил. лв. или 95% от общата стойност на активите.

Дружеството има сключени договори за аренда и наем на приблизително 133 хил. декара и 131 хил. декара земеделски земи към края на 2020 г. и 2019 г., съответно. Реализираните приходи от аренда и наем за 2020 г. и 2019 г. година, съответно в размер на 6,984 хил. лв. и 6,697 хил. лв., са отразени в отчета за всеобхватния доход.

За изминалата 2020 г. и 2019 г., Дружеството реализира, както следва:

- директни продажби на 261 декара земеделски земи (2019 г.: 271 декара земеделски земи);
- заменило 806 декара земеделски земи, срещу които са получени 807 декара земеделски земи (2019 г.: 403 декара земеделски земи заменени срещу 442 декара получени земеделски земи);
- загубило по съдебен път 115 декара (2019 г.: 67 декара земеделски земи);
- спечелило по съдебен път 21 декара (2019 г.: 0 декара земеделски земи);

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

	2020 г. BGN'000	2019 г. BGN'000
Салдо на 1 януари	65 230	65 257
Придобити през годината	352	178
Отписани през годината - продажба	(91)	(97)
Отписани през годината - замяна	(332)	(169)
Отчуждени през годината	(71)	(37)
Салдо на 31 декември	65 088	65 132
Последваща оценка до справедлива стойност, нетно	68	98
Салдо на 31 декември	65 156	65 230

Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба

Към 31 декември 2020 г. Дружеството няма подписани предварителни договор за продажба на земеделски земи и не е извършвало трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството няма подписани предварителни договори за продажба на имоти и не е извършвало трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба.

Оценка по справедлива стойност

(а) Йерархия на справедливите стойности

Оценките по справедлива стойност на инвестиционни имоти към 31 декември 2020 г. на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на Ниво 3.

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2020г. и 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
 ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

31 декември 2020 г.	Ниво 3
	BGN'000
Инвестиционни имоти:	
- земеделски земи	65 156

31 декември 2019 г.	Ниво 3
	BGN'000
Инвестиционни имоти:	
- земеделски земи	65 230

Земеделски земи (Ниво 3)

Началното салдо на нефинансовите активи на Ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Инвестиционни имоти Земеделски земи BGN'000
Салдо към 1 януари 2020 г.	65 230
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нетно	68
Покупки	352
Продажби	(423)
Отчуждени	(71)
Салдо към 31 декември 2020 г.	65 156

	Инвестиционни имоти Земеделски земи BGN'000
Салдо към 1 януари 2019 г.	65 257
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нетно	98
Покупки	178
Продажби	(266)
Отчуждени	(37)
Салдо към 31 декември 2019 г.	65 230

(б) Техника за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

Оценката на инвестиционните имоти до справедлива стойност е последователна и повторяема поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40 „Инвестиционни имоти“. Тя се извършва регулярно към датата на всеки финансов отчет.

Инвестиционните имоти са оценени от независим лицензиран оценител, който притежава съответната професионална квалификация и има наблюдения върху местонахожденията на инвестиционните имоти.

Текущата употреба на всички инвестиционни имоти се счита за най-добрата и ефективна. Оценката е извършена при липсата на представителна и официална агропазарна информация за 2020 г., включително ценовите равнища на земеделската земя, рентни нива и добиви по райони и други.

По-долу е представено описание на техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи от състава на инвестиционните имоти за 2020 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Имоти, които се обработват

Подходи за оценяване	Тежест на подхода за оценяване	Техники за оценяване	Значими наблюдаеми входящи данни
Пазарен подход	50%	Пазарни цени на аналогични имоти от същото и близки в района землища	Информация за реализирани сделки, цени на идентични имоти
Приходен подход	50%	Метод на капитализирания доход от наем и аренда	Цени на наемите, арендните плащания за съответния регион, за съответния вид имот

Имоти, които не се обработват

Подходи за оценяване	Тежест на подхода за оценяване	Техники за оценяване	Значими наблюдаеми входящи данни
Пазарен подход	100%	Пазарни цени на аналогични имоти от същото и близки в района землища	Информация за реализирани сделки, цени на идентични имоти

За определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2019 г. техниките за оценяване на справедливата стойност са базирани на метода на пазарните аналози (50% тежест), метода на капитализиране на поземлената рента (30% тежест) и метода на текущата оценка (20% тежест).

При използване метода на пазарните аналози стойността на оценяваните имоти се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение, състояние и категория на земеделските земи. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земеделските земи на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Основните предположения и ненаблюдавани входящи данни, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти по метода на пазарните аналози, включват осреднените стойности на реални офертни или продажни цени на сходни земеделски имоти по области. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

При използване на метода на капитализиране на рентата се приема, че от даден имот може да се получава наем за безкрайно дълъг период от време. За такъв случай се счита закупуването на земеделска земя с инвестиционна цел, от която се очаква пожизнен вечен доход. Настоящата

стойност на такъв вечен актив се получава чрез разделяне на дохода от него, на нормата на възвръщаемост, определена на 6.5%.

Пандемията от Covid-19 и предизвиканите от нея икономически и пазарни сътресения са различни за различните държави, пазари и индустрии, и добавят несигурност при оценяването на справедливите стойности. Тази несигурност е вероятно да продължи, тъй като някои държави, които смекчиха своите ограничения и отвориха икономиките си, в момента преминават през втора вълна на Covid-19, което доведе до забавяне на смекчаването на ограниченията, а в някои държави и до връщане на прилаганите преди това ограничения.

Когато оценките са обект на значителна несигурност на оценяването в резултат от настоящата среда и е налице широк обхват от възможни приблизителни оценки на справедливата стойност, от Дружеството се изисква да приложи преценка, за да определи точката в рамките на този обхват, която е най-представителна за справедливата стойност при конкретните обстоятелства.

Текущото въздействие на Covid-19 пандемията не са довели до съществена промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството за 2020 година спрямо стойността им за 2019 година.

Промените в справедливите стойности на инвестиционните имоти се признават в отчета за всеобхватния доход като печалби и загуби за годината.

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/(намаления) при пазарните нива на земеделските имоти биха довели до съществено по-висока/(ниска) справедлива стойност на инвестиционните имоти. Значителни увеличения/(намаления) при средните наемни нива на земеделските земи биха довели до съществено по-висока/(ниска) справедлива стойност на инвестиционните имоти.

6.2 Ангажименти по оперативен лизинг – Дружеството като лизингодател

Дружеството има сключени договори за наем на земеделски земи. Тези договори са за срок от една година с опция за подновяване за още една година. Дружеството има сключени договори за аренда на земеделски земи със срок от 4 до 5 години.

Към 31 декември бъдещите минимални арендни и наемни вноски са представени по-долу:

	2020 г. BGN'000	2019 г. BGN'000
До 1 година *	5 415	5 824
От 1 до 5 години *	1 728	5 472
Над 5 години	11	4 687
	<u>7 154</u>	<u>15 983</u>

*Арендните и наемните вноски са посочени във връзка с договори, за които Дружеството не е получило авансови плащания към 31 декември и представляват дължимите за следващи отчетни периоди вземания, намалени с получените към края на отчетния период авансови плащания.

7. ИМОТИ, ОБОРУДВАНЕ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Имотите и оборудването на Дружеството включват активи с право на ползване – сгради, компютърно оборудване, офис обзавеждане и други ДМА. Нематериалните активи на Дружеството включват лицензи и софтуер. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

	Активи с право на ползване - Сгради BGN'000	Компютърно оборудване BGN'000	Офис оборудване BGN'000	Софтуер BGN'000	Общо BGN'000
Отчетна стойност					
към 31 декември 2018 г. на 1 януари 2019 г.	-	-	8	1	9
Постъпили	57	-	-	-	57
към 31 декември 2019 г.	-	5	-	2	7
Излезли	57	5	8	3	73
към 31 декември 2020 г.	-	-	(7)	(1)	(8)
	57	5	1	2	65
Амортизация					
към 31 декември 2018 г.	-	-	(8)	(1)	(9)
Начислена	(9)	(1)	-	(1)	(11)
към 31 декември 2019 г.	(9)	(1)	(8)	(2)	(20)
Начислена	(9)	(3)	-	-	(12)
Отписана	-	-	7	1	8
към 31 декември 2020 г.	(18)	(4)	(1)	(1)	(24)
Балансова стойност					
към 1 януари 2019 г.	-	-	-	-	-
към 31 декември 2019 г.	48	4	-	1	53
към 31 декември 2020 г.	39	1	-	1	41

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизации“.

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения и нематериални активи като обезпечение по свои задължения.

8. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГ

Дружеството като лизингополучател

Таблицата по-долу илюстрира активите с право на ползване към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г., включени като част от Имоти, оборудване и нематериални активи в отчета за финансовото състояние по клас активи:

	Сгради BGN'000	Общо BGN'000
Балансова стойност		
1 януари 2019 г.	57	57
31 декември 2019 г.	48	48
31 декември 2020 г.	39	39

Таблиците по-долу илюстрират договорния матуритет на признатите лизингови задължения в отчета за финансовото състояние:

	31.12.2020 г. BGN'000	31.12.2019 г. BGN'000
<i>Лизингови задължения</i>		
Текуща част от лизингови задължения	9	9
Дългосрочна част от лизингови задължения	31	40
	40	49

	31.12.2020 г. BGN'000	31.12.2019 г. BGN'000
<i>Матуритетен анализ (недисконтирани)</i>		
До 1 година	10	10
От 1 до 5 години	32	42
	<u>42</u>	<u>52</u>

Таблицата по-долу илюстрира ефекта от приемането на МСФО 16 „Лизинг“ върху отчета за всеобхватния доход (печалба или загуба за периода) за годината, приключила на 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г.:

	Годината, завършваща на 31.12.2020 г. BGN'00	Годината, завършваща на 31.12.2019 г. BGN'00
<i>Ефект върху печалбата за периода</i>		
Увеличение на разходите за амортизация	(9)	(9)
Увеличение на финансовите разходи	(1)	(1)
Намаление на други оперативни разходи	10	10
Намаление на печалбата за периода	<u>-</u>	<u>-</u>

Среднопретегленият лихвен дисконтов процент, приложен към лизинговия договор на Дружеството към 31 декември 2020 г., е 2.1% (31 декември 2019 г. – 2.1%).

За годината, завършваща на 31 декември 2020 г., Дружеството е признало разходи за наеми, свързани с краткосрочни лизингови договори и лизингови договори на активи с ниски стойности в размер на 30 хил. лв., включени в „Разходи за външни услуги“ (2019 г.: няма).

Общите изходящи парични потоци на Дружеството през 2020 г., свързани с лизинги, са в размер на 10 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 10 хил. лв.).

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ, ПОЛУЧЕНИ АВАНСИ

	31.12.2020 г. BGN'000	31.12.2019 г. BGN'000
Получени аванси за стопанската 2020 – 2021 г.	3 783	-
Получени аванси за стопанската 2019 – 2020 г.	5	2 591
Получени аванси за продажба на имоти	7	64
Задължения към обслужващо дружество	8	-
Задължения към доставчици	20	2
Задължения към персонала	9	7
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Данъчни задължения	1	1
Гаранции на СД	32	24
Други краткосрочни задължения	6	16
	<u>3 872</u>	<u>2 706</u>

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Към 31 декември структурата на собствения капитал е следната:

	31.12.2020 г. BGN'000	31.12.2019 г. BGN'000
Основен акционерен капитал	32 220	32 220
Премии от емисии	4 765	4 765
Неразпределена печалба	22 800	22 128
Печалба за годината	6 725	6 678
Задължителен дивидент	(6 093)	(6 006)
	60 417	59 785

10.1 Основен акционерен капитал

Общият размер на записания и внесен капитал на Дружеството към 31 декември 2020 г. е 32,219,708 (тридесет и два милиона двеста и деветнадесет хиляди седемстотин и осем) лева, разпределен в 32,219,708 (тридесет и два милиона двеста и деветнадесет хиляди седемстотин и осем) броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция от 1 (един) лев. Акцията дава право на притежателя ѝ на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.), Дружеството няма право да притежава собствени акции.

Във връзка с решение на ОС на акционерите на 25.11.2020 г. за издаден отказ от КФН на лиценз като дружество за извършване на дейност със специална инвестиционна цел и одобрено предложение за обратно изкупуване на основание чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, във връзка с чл. 16А от ЗДСИЦ (отм.) при условие и по реда на търгово предлагане по чл. 149 от ЗППЦК към датата на издаване на настоящия финансов отчет Дружеството е изкупило от миноритарните акционери 4,126 бр. акции (Бележка 22.2).

<i>Акционер</i>	31.12.2020 г. % от капитала	31.12.2019 г. % от капитала
Агрион Инвест АД	99.88%	99.88%
Други физически и юридически лица	0.12%	0.12%
	100.00%	100.00%

С решение на акционерите на „Агро Финанс“ АДСИЦ от проведено извънредно ОСА на 25 ноември 2020 г. беше взето решение по чл. 16, ал. 1, т. 4, във връзка с ал. 4 от ЗДСИЦ (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.) за изричен отказ от издадения от КФН лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, като дружеството ще продължи да съществува като АД, което е публично дружество по смисъла на ЗППЦК. Одобрено е Предложение за обратно изкупуване на основание чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, във връзка с чл. 16а от ЗДСИЦ (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.) при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК на акциите на останалите акционери на „Агро Финанс“ АДСИЦ, гр. Пловдив. Подадено е в срок заявление до КФН. Към датата на одобрение на настоящия отчет, няма решение на КФН за отмяна на лиценза на Дружеството.

10.2 Премии от емисии

Към 31 декември 2020 г. премиите резерви са в размер на 4,765 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 4,765 хил. лв.). Те са формирани от увеличения на капитала на Дружеството от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадените нови акции.

10.3 Неразпределена печалба

	2020 г. BGN'000	2019 г. BGN'000
Салдо на 1 януари	22 800	22 128
Печалба за годината	6 725	6 678
Разпределение на печалбата за дивидент	(6 093)	(6 006)
Салдо на 31 декември	23 432	22 800

11. ПРОВИЗИИ

11.1 Провизия за дивиденди

Към 31 декември 2020 г. задължението за дивиденди е изчислено съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г. и по-конкретно чл. 29. Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат (счетоводна печалба) за съответната финансова година, коригиран с ефекта от последващи оценки на инвестиционните имоти, с ефекта от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, както и с плащания за лихви по дългови ценни книжа и по банкови кредити, невключени в отчета за всеобхватния доход и плащания по погасявания на главници по дългови ценни книжа и по банкови кредити.

Дружеството приключва 2020 г. със счетоводна печалба в размер на 6,725 хил. лв. След преобразуване по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦС в сила от 16 март 2021 г., коригираният финансов резултат, който е основа за изчисление на задължителния по закон дивидент от печалбата за 2020 г. е в размер на 6,770 хил. лв. Задължението за дивидент към 31 декември 2020г. е 90% от коригирания финансов резултат, а именно 6,093 хил. лв., който е признат в отчета за финансовото състояние към тази дата и се очаква да бъде изплатен през 2021г., след решение на Общото събрание на акционерите.

Моля, вижте и оповестеното в Бележка 22 по отношение на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.

Към 31 декември 2019 г. задължението за дивиденди е изчислено съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (отм.) и по-конкретно чл. 10. Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат (счетоводна печалба) за съответната финансова година, коригиран с ефекта от последващи оценки на инвестиционните имоти и с ефекта от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е начислило дивидент в размер на 6,006 хил. лв., който е изплатен през 2020 г. с решение на Общото събрание на акционерите от 1 юли 2020 г. Размерът на дивидента за 2019 г. беше определен като счетоводната печалба за 2019 г. в размер на 6,678 хил. лв. беше преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.), и от така получения коригиран финансов резултат в размер на 6,674 хил. лв., 90% беше начислен като задължение за дивидент към тази дата.

През 2020 г. и 2019 г. движението в задължението а дивиденди е както следва:

	2020 г. BGN'000	2019 г. BGN'000
Салдо на 1 януари	6 006	5 921
Разпределен дивидент за текущата година	6 093	6 006
Изплатен дивидент, нетно след удържан данък	(6 006)	(5 921)
Салдо на 31 декември	6 093	6 006

С решение на Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АД СИЦ по Протокол от 1 юли 2020 г., крайната дата за изплащане на дивидента за 2019 г. в размер на 6,006 хил. лв. беше определена на 31 декември 2020 г., както и че изплащането на дивидента ще бъде извършено по реда и условията, предвидени в ЗДСИЦ (отменен и заменен от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.), ЗППЦК, Наредба № 8 от 12.11.2003 г. на Централния депозитар на ценни книжа, Правилника на Централен депозитар АД и другите приложими разпоредби на действащото българско законодателство, чрез Централен Депозитар АД, съгласно сключен договор и чрез банката - депозитар ОББ АД.

12. ПРИХОДИ

12.1 Приходи от външни клиенти

	2020 г. BGN'000	2019 г. BGN'000
<i>Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти</i>		
Стопанска година 2020/2021	1 727	-
Стопанска година 2019/2020	5 250	1 732
Стопанска година 2018/2019	7	4 954
Стопанска година 2017/2018	-	8
Стопанска година 2016/2017	-	3
	6 984	6 697
<i>Приходи от продажба на инвестиционни имоти</i>		
	173	108
Общо приходи от външни клиенти	7 157	6 805

Приходи от договори с клиенти по смисъла на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“, включват приходи от директни продажби на имоти.

а) Географска информация

Приходите от продажби и наеми на инвестиционни имоти са от външни клиенти, базирани в България.

б) Информация за основни клиенти

	Вид приход	2020 г. BGN'000	2019 г. BGN'000
Клиент 1	Наеми	-	881

Информацията за основните клиенти включва приходите от продажби и наеми на инвестиционни имоти на тези клиенти, които съставляват 10% или повече процента от приходите за наеми или продажби за съответните отчетни периоди.

12.2 Други доходи, нетно

	2020 г. BGN'000	2019 г. BGN'000
<i>Приходи от преоценка на инвестиционни имоти</i>	294	426
<i>Разходи от обезценка на инвестиционни имоти</i>	(226)	(328)
Печалба от последваща оценка на инвестиционни имоти, нетно	68	98
Приходи от лихви за забава при търговски вземания	57	-
Приходи от придобити имоти по съдебни дела	20	-
Приходи от неустойки по договори	-	70
Приходи от възстановени разноски по съдебни дела	-	7
Други приходи	4	16
	149	191

13. РАЗХОДИ

	2020 г. BGN'000	2019 г. BGN'000
Административни разходи	183	140
Разходи за възнаграждения и осигуровки на СД	121	95
Разходи за наем и обслужване автомобил	38	-
Разходи за амортизация	12	11
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД	8	7
Разходи за издръжка на офис	2	2
Други административни разходи	2	25
Разходи за дейността	302	78
Загубени имоти със съдебни решения	71	36
Начислена/(възстановена) обезценка на търговски и други вземания	66	(44)
Разходи за обслужващото дружество	47	47
Разходи за отписани вземания	29	-
Разходи за държавни такси по имоти	23	9
Разходи за одит	17	-
Разходи за нотариални и съдебни такси	14	10
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	12	-
Разходи за пазарни оценки	9	3
Други разходи за дейността	14	17
	485	218

Начислените за годината суми за услуги, извършени от регистрирания одитор на Дружеството са изцяло за независим финансов одит – 8 хил. лв. (2019 г. – 9 хил. лв.).

13.1 Разходи за персонала

	2020 г. BGN'000	2019 г. BGN'000
Разходи за възнаграждения	120	95
Разходи за социални и здравни осигуровки	9	7
	129	102

13.2 Разходи за обезценка на търговски и други вземания – начислена/(възстановена), нетно

Движението на провизинте за очаквани кредитни загуби за търговски и други вземания е описано по - долу:

	Движение за 2020 година		
	Начислена BGN'000	Възстановена BGN'000	Нетно BGN'000
Търговски вземания	316	(250)	66
	316	(250)	66

	Движение за 2019 година		
	Начислена BGN'000	Възстановена BGN'000	Нетно BGN'000
Търговски вземания	250	(301)	(51)
Съдебни и присъдени вземания	7	-	7
	257	(301)	(44)

14. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2020 г. BGN'000	2019 г. BGN'000
Разходи за лихви по лизинг	1	1
Други финансови разходи	4	2
	5	3

15. УСЛОВНИ ПАСИВИ И УСЛОВНИ АКТИВИ**Съдебни дела от и срещу Дружеството**

Към 31 декември 2020 г. във връзка с извършена инвентаризация на активите и пасивите на Дружеството, е взето решение за отписване на вземания по съдебни спорове с брутен размер 809 хил. лв. и начислена в предходни години обезценка в размер на 808 хил. лв. Решението е подкрепено с оценката на адвоката на Дружеството. Една част от вземанията по съдебни спорове в размер на 676 хил. лв. са по заведени съдебни дела за неизплатени суми по договори за наем и аренды за изтекли стопански години, а останалата част в размер на 132 хил. лв. е във връзка със заведени дела по нотариални актове за покупка на земя.

През годината са предявени различни гаранционни и правни искове към Дружеството. Ръководството на Дружеството счита, че отправените искове са неоснователни и че вероятността те да доведат до разходи за Дружеството при уреждането им е малка. Тази преценка на ръководството е подкрепена от становището на правния консултант.

Нито един от гореспоменатите искове не е изложен тук в детайли, за да не се окаже сериозно влияние върху позицията на Дружеството при разрешаването на споровете.

16. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството за 2020 г. и 2019 г. са както следва:

Свързано лице	Вид на свързаност
Агрион Инвест АД	Компания майка
Орбис ЕООД	Дружество, упражняващо съвместен контрол върху Компанията майка
Солатер ЕООД	Дружество, упражняващо съвместен контрол върху Компанията майка
Агримарт ЕООД	Други свързани лица (под общ контрол)
Агрион Финанс ЕАД	Други свързани лица (под общ контрол)
Омега Агро Инвест ЕООД	Други свързани лица (под общ контрол)
Биопродукти България ЕООД	Други свързани лица (под общ контрол)
Луке Ауто ЕООД – до 10.06.2020 г.	Други свързани лица (под общ контрол)
ВП Брандс Интернешънъл АД	Други свързани лица (под общ контрол)
Омега Агро ЕООД	Други свързани лица (под общ контрол)
ВП Бизнес Солошънс ЕООД	Други свързани лица (под общ контрол)
ВП Аутотранс ЕООД	Други свързани лица (под общ контрол)
Пауър Брандс ЕООД	Други свързани лица (под общ контрол)
VP Brands Intergrated Services LTD Кения	Други свързани лица (под общ контрол)
Есентика Пюър ЕООД – от 06.04.2020 г.	Други свързани лица (под общ контрол)
Стоян Радев Коев	Ключов управленски персонал
Светла Михайлова Боянова	Ключов управленски персонал
Йорданка Кирилова Гълъбова	Ключов управленски персонал

Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Ключовият управленски персонал включва Съвета на директорите, който отговаря за планирането, текущото ръководене и контролиране дейността на Дружеството.

Възнагражденията на Съвета на директорите се определят от Общото събрание на акционерите.

Заплатите и другите краткосрочни доходи на ключовия управленски персонал за 2020 година възлизат на 121 хил. лв. (2019 г.: 95 хил. лв.), в т.ч.:

- Текущи възнаграждения – 114 хил. лв. (2019 г.: 88 хил. лв.);
- Осигуровки – 7 хил. лв. (2019 г.: 7 хил. лв.).

Сделки и салда със свързани лица

Към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. Дружеството е осъществило следните транзакции и отчита следните салда с дружества, които са свързани лица.

Продажби

2020 г.

Наеми	Вземане/ (Задължение)	Начислени	Погасени	Вземане/ (Задължение)
	в началото на годината			в края на годината
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Агримарт ЕООД	(3)	4	(3)	4
Омега Агро Инвест ЕООД	-	1	(1)	-

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

2019 г.

Наеми	Вземане/ (Задължение)	Начислени	Погасени	Вземане/ (Задължение)
	в началото на годината			в края на годината
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Агримарт ЕООД	(241)	242	(4)	(3)

През 2019 г. е сключен договор с Агримарт ЕООД за цесия за прехвърляне на вземания от трето лице по договор за наем земеделска земя в размер на 142 хил. лв., който договор през 2020 г. е развален, поради изплащане на дължимата сума от третото лице.

Покупки

2020 г.

Наеми и услуги	Задължение в	Начислени	Погасени	Задължение в края
	началото на годината			на годината
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
ВП Брандс Интернешънъл АД	49	2	(11)	40
ВП Аутотранс ЕООД	-	30	(28)	2
ВП Бизнес Соловьшнс ЕООД	-	1	(1)	-

2019 г.

Наеми и услуги	Задължение в	Начислени	Погасени	Задължение в края
	началото на годината			на годината
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
ВП Брандс Интернешънъл АД	57	4	(12)	49
ВП Аутотранс ЕООД	-	12	(12)	-
ВП Бизнес Соловьшнс ЕООД	-	1	(1)	-

През 2020 г. е изплатен дивидент на Компанията майка в размер на 5,999 хил. лв. (2019 г.: 5,914 хил. лв.).

17. ДОХОД НА АКЦИЯ

Основният доход на акция се изчисляват като се раздели печалбата за годината на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за годината.

Основният доход на акция на Дружеството се изчислява на база на следните данни:

31 декември 2020 г.

Брой акции на 01.01.2020 г.	32 219 708
Брой акции на 31.12.2020 г.	32 219 708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.-31.12.2020 г.	32 219 708
Нетна печалба за периода 01.01.-31.12.2020 г. (хил. лв.)	6 725
Доход на една акция (лева)	0,21

31 декември 2019 г.

Брой акции на 01.01.2019 г.	32 219 708
Брой акции на 31.12.2019 г.	32 219 708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.-31.12.2019 г.	32 219 708
Нетна печалба за периода 01.01.-31.12.2019 г. (хил. лв.)	6 678
Доход на една акция (лева)	0,21

18. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК И КАПИТАЛА

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови риск, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и лихвен риск.

Дружеството е възприело инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативен контрол на сделките с инвестиционни имоти. Съветът на директорите пряко контролира инвестиционната политика, като извършва регулярен преглед и контрол на текущите инвестиционни проекти, както и статуса на планираните инвестиционни проекти.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на продуктите на Дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове, задълженията си към него.

Финансовите активи на Дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания от клиенти.

Паричните средства в Дружеството се влагат в банки от първокласен тип, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на Дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на Дружеството и при индикатори за проблем със събираемостта – се осъществява пряка текуща комуникация със съответния клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби.

Максималната експозиция на Дружеството на кредитен риск по класове финансови активи е както следва:

	31.12.2020 г. BGN'000	31.12.2019 г. BGN'000
Търговски вземания, нетно от обезценки (Бележка 5)	1 069	2 504
Съдебни и присъдени вземания, нетно от обезценки (Бележка 5)	1	1
Парични средства и парични еквиваленти (Бележка 4)	4 148	709
	<u>5 218</u>	<u>3 214</u>

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
 ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

Анализът на кредитното качество на финансовите активи е както следва:

на 31 декември 2020 г.

Дни в просрочие	Търговски вземания, брутно	Провизия за обезценка	Търговски вземания, нетно	Провизия за обезценка
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	%
До 30 дни	80	(1)	79	1%
До 90 дни	10	-	10	0%
Над 90 дни	1 293	(313)	980	24%
	1 383	(314)	1 069	23%

на 31 декември 2019 г.

Дни в просрочие	Търговски вземания, брутно	Провизия за обезценка	Търговски вземания, нетно	Провизия за обезценка
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	%
Непадежирани	15	-	15	0%
До 30 дни	88	(1)	87	1%
До 60 дни	1	-	1	0%
До 90 дни	16	(1)	15	6%
Над 90 дни	2 636	(250)	2 386	9%
	2 756	(252)	2 504	9%

на 31 декември 2020 г.

Дни в просрочие	Съдебни вземания, брутно	Провизия за обезценка	Съдебни вземания, нетно	Провизия за обезценка
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	%
Над 90 дни	1	-	1	0%
	1	-	1	0%

на 31 декември 2019 г.

Дни в просрочие	Съдебни вземания, брутно	Провизия за обезценка	Съдебни вземания, нетно	Провизия за обезценка
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	%
Над 90 дни	808	(807)	1	100%
	808	(807)	1	100%

Паричните средства са както следва:

Рейтинг*	31.12.2020 г. BGN'000	31.12.2019 г. BGN'000
A-*	4 148	707
	4 148	707

* Рейтингът е изготвен от Fitch Ratings

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на Дружеството. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Понастоящем Дружеството няма получени търговски или банкови заеми и има стабилна ликвидна позиция, която ще го подпомага при смекчаването на всяка последваща променливост на пазара.

Матуритетен анализ

На 31 декември падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството на база на договорените недисконтирани парични потоци е представена по-долу.

на 31 декември 2020 г.

Финансови пасиви	1-3 месеца BGN'000	3 мес.-1 година BGN'000	от 1 до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
Задължения по лизинг (Бел.8)	3	7	32	42
Задължения към доставчици (Бел.9)	28	32	-	60
Задължение за дивидент (Бел.11.1)	-	6 093	-	6 093
	31	6 132	32	6 195

на 31 декември 2019 г.

Финансови пасиви	1-3 месеца BGN'000	3 мес.-1 година BGN'000	от 1 до 5 години BGN'000	Общо BGN'000
Задължения по лизинг (Бел.8)	3	7	42	52
Задължения към доставчици (Бел.9)	2	24	-	26
Задължение за дивидент (Бел.11.1)	-	6 006	-	6 006
	5	6 037	42	6 084

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Лихвен риск

Стойността на активите на Дружеството зависи от динамиката на пазарните лихвени проценти. Дружеството е изложено на риск от колебание в лихвените проценти, тъй като доходността на лихвоносните активи се променя в резултат от промените в пазарните лихвени проценти. По отношение на плаващите лихвени проценти Дружеството е изложено на риск в зависимост от лихвения индекс, към който е привързан съответния финансов инструмент. Към 31 декември 2020 г. Дружеството няма съществени финансови активи и пасиви с плаващи лихвени проценти и съответно не е изложено на съществен лихвен риск.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала Дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала. Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

	31.12.2020 г. BGN'000	31.12.2019 г. BGN'000
Общо задължения	10 005	8 761
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	(4 148)	(709)
Нетен дълг	5 857	8 052
Дългосрочни пасиви	31	40
Собствен капитал	60 417	59 785
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг към собствен капитал)	10%	13%

19. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

19.1 Справедлива стойност на финансовите инструменти

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към 31 декември 2020 г.

	Дата на оценката	Балансова стойност	Значителни ненаблюдава ни данни (Ниво 3)
Активи, оценени по справедлива стойност:			
Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)			
Земеделски земи	31.12.2020	65 156	65 156

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към 31 декември 2019 г.

	Дата на оценката	Балансова стойност	Значителни ненаблюдавани данни (Ниво 3)
Активи, оценени по справедлива стойност:			
Инвестиционни имоти (Бележка 6.1)			
Земеделски земи	31.12.2019	65 230	65 230

През 2020 г. и 2019 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедливата стойност.

Справедлива стойност на финансовите инструменти

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар.

За определяне на справедливата стойност Ръководството на Дружеството използва съществени преценки и допускания. Предположенията, които имат най-съществено влияние върху оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти включват прогнозни данни за бъдещите парични потоци, норма на дисконтиране, пазарна информация за сделки с идентични имоти и други. За финансовите активи и финансовите пасиви Дружеството приема като основен пазар финансовите пазари в България – БФБ, големите търговски банки – дилъри и за определени специфични инструменти – директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, то очаква да реализира тези финансови активи и пасиви или чрез тяхното цялостно обратно изплащане, или респективно - погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Пандемията от Covid-19 и предизвиканите от нея икономически и пазарни сътресения са различни за различните държави, пазари и индустрии, и добавят несигурност при оценяването на справедливите стойности. Тази несигурност е вероятно да продължи, тъй като някои държави, които смекчиха своите ограничения и отвориха икономиките си, в момента преминават през втора вълна на Covid-19, което доведе до забавяне на смекчаването на ограниченията, а в някои държави и до връщане на прилаганите преди това ограничения. Когато оценките са обект на значителна несигурност на оценяването в резултат от настоящата среда и е налице широк обхват от възможни приблизителни оценки на справедливата стойност, от Дружеството се изисква да приложи преценка, за да определи точката в рамките на този обхват, която е най-представителна за справедливата стойност при конкретните обстоятелства. Текущото въздействие на Covid-19 пандемията не са довели до съществена промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството за 2020 година спрямо стойността им за 2019 година.

Ръководството на Дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и финансовите пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

19.2 Промени в пасивите, произтичащи от финансова дейност

Следващата таблица обобщава промените в пасивите, произтичащи от финансова дейност, в това число както промени, свързани с парични потоци, така и непарични промени, като съдържа равнение между началните и крайните салда в отчета за финансовото състояние на пасивите, произтичащи от финансова дейност за годината, приключваща на 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г.:

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

(BGN'000)	01.01.2020	Изходящи парични потоци	Начисления по метода на ефективен лихвен процент	Други	31.12.2020
Краткосрочни задължения по финансов лизинг	9	(10)	-	10	9
Дългосрочни задължения по финансов лизинг	40	-	1	(10)	31
Задължения за дивиденди	6 006	(6 006)	-	6 093	6 093
Общо пасиви от финансова дейност	6 055	(6 016)	1	6 093	6 133

(BGN'000)	01.01.2019	Изходящи парични потоци	Начисления по метода на ефективен лихвен процент	Нови лизингови договори	Други	31.12.2019
Краткосрочни задължения по финансов лизинг	-	(10)	1	17	1	9
Дългосрочни задължения по финансов лизинг	-	-	-	40	-	40
Задължения за дивиденди	5 921	(5 921)	-	-	6 006	6 006
Общо пасиви от финансова дейност	5 921	(5 931)	1	57	6 007	6 055

20. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Следващите таблици оповестяват сумите, които се очаква да бъдат възстановени или уредени след повече от дванадесет месеца за всяка статия активи и пасиви от отчета за финансовото състояние, която съдържа очаквани за възстановяване или уреждане суми за годината, приключваща на 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г.:

на 31 декември 2020 г.

Активи	Не повече от 12 месеца след края на отчетния период	Повече от 12 месеца след края на отчетния период	Общо
	BGN'000	BGN'000	
Парични средства и парични еквиваленти (Бел.4)	4 148	-	4 148
Търговски и други вземания (Бел.5)	1 077	-	1 077
Инвестиционни имоти (Бел.6.1)	-	65 156	65 156
Имоти, оборудване и нематериални активи (Бел.7)	-	41	41
	5 225	65 197	70 422

Пасиви	Не повече от 12 месеца след края на отчетния период	Повече от 12 месеца след края на отчетния период	Общо
	BGN'000	BGN'000	
Задължения по лизинг (Бел.8)	9	31	40
Търговски и други задължения (Бел.9)	77	-	77
Получени аванси (Бел.9)	3 795	-	3 795
Задължения за дивиденди (Бел.11.1)	6 093	-	6 093
	9 974	31	10 005

на 31 декември 2019 г.

Активи	Не повече от 12 месеца след края на отчетния период	Повече от 12 месеца след края на отчетния период	Общо
	BGN'000	BGN'000	
Парични средства и парични еквиваленти (Бел.4)	709	-	709
Търговски и други вземания (Бел.5)	2 554	-	2 554
Инвестиционни имоти (Бел.6.1)	-	65 230	65 230
Имоти, оборудване и нематериални активи (Бел.7)	-	53	53
	<u>3 263</u>	<u>65 283</u>	<u>68 546</u>
Пасиви	Не повече от 12 месеца след края на отчетния период	Повече от 12 месеца след края на отчетния период	Общо
	BGN'000	BGN'000	
Задължения по лизинг (Бел.8)	9	40	49
Търговски и други задължения (Бел.9)	51	-	51
Получени аванси (Бел.9)	2 655	-	2 655
Задължения за дивиденди (Бел.11.1)	6 006	-	6 006
	<u>8 721</u>	<u>40</u>	<u>8 761</u>

21. РЕКЛАСИФИКАЦИИ НА СРАВНИТЕЛНАТА ИНФОРМАЦИЯ

През 2020 г. Дружеството е извършило анализ на представянето на някои позиции от финансовия отчет. В тази връзка е извършена рекласификация на сравнителната информация, засягаща позиции от отчета за паричните потоци, с цел постигане на последователност в представянето с текущия отчетен период, както следва: 102 хил. лв. постъпления, свързани с продажба на инвестиционни имоти от инвестиционна дейност са рекласифицирани в постъпления от наеми и продажби на инвестиционни имоти, включително обезщетения от оперативна дейност; 7 хил. лв. плащания, свързани с търговски контрагенти от оперативна дейност са рекласифицирани в покупки на имоти, оборудване и нематериални активи от инвестиционна дейност.

22. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

22.1 Промени в нормативната уредба, имаща отношение към дейността на Дружеството

А) Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.

От 16 март 2021 г. е в сила нов Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), който отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) от 20.05.2003 г.

Новият закон регламентира нови специфични изисквания за преобразуване на финансовия резултат за определяне на дивидентите за разпределение, също така и допълнителни изисквания към необходимата за разкриване информация от Дружеството, която трябва да изготвя и представя като част от годишното или междинно отчитане. Ръководството на Дружеството не очаква приемането на новия закон да окаже съществено влияние върху дейността на Дружеството.

Изисквания на новия ЗДСИЦДС, които следва да се приложат за отчетната 2020 г.

Съгласно чл. 29, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон, след преобразуване по реда на чл. 29, ал. 3.

Дружествата със специална инвестиционна цел до датата на влизане в сила на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, а именно 16 март 2021 г., са задължени да прилагат разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) (отм.), по отношение на преобразуването на финансовия резултат за отчетната 2020 г. След тази дата дружествата следва да прилагат изцяло разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, по отношение на преобразуването на финансовия резултат за отчетната 2020 г.

В съответствие със законовите разпоредби, Дружеството е преобразувало финансовия резултат за отчетната 2020 г. на основание разпоредбата на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г. и е изготвило подробна справка за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от заместник-председателя на КФН.

Промените в начина на преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3, не оказват влияние при изчислението на дивидента за отчетната 2020 г. на Дружеството спрямо реда на отменения ЗДСИЦ в сила до 16 март 2021 г.

Изисквания за разкриване на информация по новия ЗДСИЦДС

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г. и по-конкретно чл. 31 изисква разкриване на информация от дружествата със специална инвестиционна цел.

В таблицата по-долу Дружеството оповестява тази информация, като е направено сравнение с изискването за разкриване на информация по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (отм.) и по-конкретно чл. 25.

Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16.03.2021 г.	Закон за дружествата със специална инвестиционна цел от 20.05.2003 г. в сила до 16.03.2021 г.	Препратка
Чл. 31, ал. 1, т. 1	Чл. 25, ал. 1, т. 1	Финансов отчет – Бележка 6.1 Доклад за дейността – Раздел II, т. 2
Чл. 31, ал. 1, т. 2	Чл. 25, ал. 1, т. 2	Няма такива сделки в 2020 година
Чл. 31, ал. 1, т. 3 – чл. 5, ал. 7 и 9	Чл. 25, ал. 1, т. 3 – чл. 4, ал. 7 и 8	Финансов отчет – Бележка 6.1 Доклад за дейността – Раздел II, т. 1

Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16.03.2021 г.	Закон за дружествата със специална инвестиционна цел от 20.05.2003 г. в сила до 16.03.2021 г.	Препратка
Чл. 31, ал. 1, т. 3 – чл. 25, ал. 1-5	Чл. 25, ал. 1, т. 3 – чл. 22а	Няма такава
Чл. 31, ал. 1, т. 3 – чл. 26, ал. 1 и 2	Чл. 25, ал. 1, т. 3 – чл. 21	Няма такава
Чл. 31, ал. 1, т. 4	Липсва такава изискване	Няма такава
Чл. 31, ал. 1, т. 5	Чл. 25, ал. 1, т. 4	Няма такава
Чл. 31, ал. 2, т. 1-5	Чл. 25, ал. 2, т. 1-6	Неприложимо
Чл. 31, ал. 3	Липсва такава изискване	Справка по чл. 31, ал.3 от ЗДСИЦДС за 2020 г.
Чл. 31, ал. 4	Чл. 25, ал. 3	Няма такава
Чл. 31, ал. 5	Чл. 25, ал. 4	Няма такава
Чл. 31, ал. 6	Липсва такава изискване	Не са придобивани
Чл. 31, ал. 7	Липсва такава изискване	Неприложимо

Б) Директивата за прозрачност 2004/109/ЕС във връзка с изготвянето на годишните финансови отчети в съответствие с Европейския единен електронен формат (ESEF)

През декември 2020 г. Европейският парламент и Съветът се договориха да включат в общия пакет изменение на Директива 2004/109/ЕО (Директива за прозрачността), което дава възможност за отлагане на задължението за дружествата, регистрирани за борсова търговия, да изготвят и публикуват годишните си финансови отчети в съответствие с единния европейски електронен формат (ESEF). Отлагането на ESEF ще бъде прието като допълнителна мярка, за да се подпомогне възстановяването от пандемията Covid-19.

Член 4, параграф 7 от Директивата за прозрачността ще бъде изменен, за да се предостави на държавите членки възможността да предоставят на своите емитенти възможността да прилагат изискванията на ЕСФ, считано от 1 януари 2022 г., при условие че уведомят Европейската комисия за своето надлежно обосновано намерение за това. Емитентите, които желаят да публикуват своите годишни финансови отчети в съответствие с ESEF през 2021 г., ще имат възможност да го направят. Ако емитентите решат да публикуват годишните си финансови отчети в ESEF през 2021 г., те ще трябва да спазват всички съответни изисквания на Директивата за прозрачността, включително тези, които се отнасят до одита на финансовите отчети. Изменението влиза в сила от 18 март 2021 г., не трябва да бъде имплементирано от страните-членки и няма да доведе до поправка на Делегирания Регламент 2019/815 (Регламентът за ESEF).

На 27 януари 2021 г. България е нотифицирала Европейската комисия, че желае отлагане на Европейския единен електронен формат (ESEF) с една година, съответно задължението за изготвяне и публикуване на горепосочените годишни финансови отчети в съответствие с този формат влиза в сила, считано от 1 януари 2022 г.

Дружеството не планира да приложи това изискване с по-ранна дата от законово определената.

22.2 Други събития – обратно изкупуване на акции

На 12 февруари 2021 г. в регистъра на Комисията за финансов надзор е вписано предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК при условията и при реда на търгово предлагане по чл.149б от ЗППЦК чрез ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД на 38,524 броя акции от капитала на „Агро Финанс“ АДСИЦ от акционерите на Дружеството. До изтичане на крайната дата за приемане на предложението за изкупуване – 12 март 2021 г., Предложението за изкупуване на акциите на „Агро Финанс“ АДСИЦ към акционерите на Дружеството е прието от притежателите на 4,126 акции на „Агро Финанс“ АДСИЦ, представляващи 0.013% от капитала на Дружеството, на цена от 3.70 лв. за 1 акция.

23. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет на „Агро Финанс“ АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2020г. е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 25 март 2021 г.