

Пояснителни бележки към финансовия отчет

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1.1 Обща информация

„Агро Финанс“ АД е публично акционерно дружество по смисъла на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа и е вписано в регистъра по чл. 30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор. Създадено е през 2006 г. като в периода от създаването си до 20.04.2021г., развива дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

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“ АД е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗПЦК) и неговите акции се търгуват свободно на Българската фондова борса (БФБ).

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

Г-жа Светла Михайлова Божнова - 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, натовадени с общо управление са представени от Одитния комитет на Дружеството в състав, както следва:

Г-н Владимир Йорданков Гаголевички – Председател на Одитния комитет;

Г-жа Светла Михайлова Божнова – 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 в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещи прва 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, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството има нает един служител - директор за връзки с инвеститорите (31 декември 2020 г.: един).

1.3 Специални нормативни актове, регулиращи текущата дейност

За периода до 20 април 2021 г. 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 ЗПЦК и други свързани с тях. Във връзка с подадено заявление от „Агро Финанс“ АДСНЦ за отказ от лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и Решение № 166-ДСНЦ от

01.04.2021г. на Комисията за финансов надзор, считано от 20 април 2021 г. Дружеството е с отчет лиценз и няма задължение да осъществява своята дейност съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (отменен и заменен от Закон за дружествата със специални инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16 март 2021 г.). Решението е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията на 10 май 2021 г. , вписано е обявление по партидата на дружеството, касаещо промяна в наименованието на дружеството (АГРО ФИНАНС АД) и предметът му на дейност във връзка с отчетния лиценз.

До 20 април 2021 г. „Агро Финанс Консулт“ ЕООД е трето лице, обслужващо дружество по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦС, като осигурява консултантски и административни услуги срещу заплащане на годишна такса. Цялостният процес по управление на придобитите недвижими имоти се осъществява от „Агро Финанс Консулт“ ЕООД.

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“, регламентирана със Закона за счетоводството и дефинирани в параграф 1, т. 8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Дружеството е изготвяло своя финансов отчет за периода, приключваща на 31 декември 2021г., 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 породри 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:

- Към 31.12.2021 г. дружеството реализира счетоводна печалба преди данъци в размер на 7,754 хил. лв., и в сравнение с 2020 г. се наблюдава ръст от 15%. Това предполага запазване на тенденцията за ръст на положителни финансови резултати от дейността;
- Дружеството няма задължения по банкови и търговски заеми;
- Дружеството е в изпълнение на своите финансови ангажменти към 31 декември 2021 г. и прогнозира постигането на съответствие през финансовата година 2022; и
- Извършеният анализ на събираемостта на търговските вземания до 31 декември 2021 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 приорита 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 2020 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 2021 г.

Дружеството е приложило за първи път някои стандарти и изменения, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 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.

Реформата на референтния лихвен процент - Фаза 2 (Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16) в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., приети от ЕС.

Измененията в реформата на референтния лихвен процент - Фаза 2 въвеждат основно две практически облекчения: 1) при определяне и оценка на промени в договорени парични потоци от финансови активи и пасиви и лизингови задължения – като промените в базовите лихвени проценти се отчетат чрез актуализиране на ефективния лихвен процент; и 2) при отчитането на хеджирани отношения – като се позволи промяна (преразглеждане) в определянето на хеджиращото отношение и на оценката на хеджиращия обект на база парични потоци, поради и в резултат на заместването на прилагащите базови лихвени проценти с други алтернативи.

Изменения в МСФО 16 „Лизинг“: COVID 19 Облекчения свързани с споразумения за наем - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г., приети от ЕС.

Промените въвеждат практическа целесъобразна мярка за COVID 19, свързана с отстъпки в наема на база, на която се позволява на лизингополучателя да приложи практическата целесъобразна мярка по отношение на отстъпките по наем, свързани с COVID-19, за отдаване под наем, за които всяко намаление на лизинговите плащания, засяга само плащания, първоначално дължими на или преди 30 юни 2022 г. (вместо само плащания, първоначално дължими на или преди 30 юни 2021 г.);

Ръководството е направило анализ и е определило, че промените, които са в сила от първи януари 2021 г. не оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите, представянето и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите 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.

Изменения в МСФО 3 „Бизнес комбинации“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., приет от ЕС). Промените актуализират МСФО 3, заменили препратка към старя версия на Концептуалната рамка за финансово отчитане с последната ѝ актуална версия и добавят и изключение от принципа на признаване за пасиви и условни задължения, които попадат в обхвата на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и КРМСФО 21 Задължения за данъци и такси., както и се прави изрично уточнение, че условните активи не се признават към датата на придобиването.

Изменения в МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ -(в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., приет от ЕС). Промените забраняват на предприятията да приспадат от разходите си за „тестване дали активът функционира правилно“ (част от преките разходи) нетните приходи от продажби на произведените артикули, по време на довеждането на актива до местоположението и състоянието, необходимо за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Предприятието признава тези приходи от продажба на такива артикули и съответните разходи, свързани с тях, в печалбата и загубата за периода съгласно правилата на другите приложими стандарти.

Изменения в МСС 37 „Провизии, условни активи и условни пасиви“ - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г., приет от ЕС). Промените изясняват, че разходите за изпълнението на задължението по обременяващ договор са разходите, които са пряко свързани с него.

Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 1 „Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане“, МСФО 9 „Финансови инструменти“, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 „Лизинг“ и МСС 41 „Земеделие“- (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕС).

Изменения в МСС 1 „Представяне на Финансови отчети“: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., не са приети от ЕС). Промените са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи, като предприятието следва да класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията.

Изменения в МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., не са приети от ЕС). Промените са насочени към определянето за приблизителни счетоводни оценки.

Изменения в МСС 12 „Данъци върху дохода“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., не са приети от ЕС). Промените са насочени към признаване на отсрочени данъци, произтичащи от единична трансакция.

МСФО 10 – „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 – „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ -(с отложена ефективна дата на влизане в сила, подложка на определяне от СМСС). Промени относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия.

Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите 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 съществено 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

Деятността 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 наем 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) Промениливо 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 предрочно 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.

Салди 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 задължението 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 клиента 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 в 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 възниквали (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 стопински изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажба 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 получателът 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 случай, 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

(a) 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.

(b) 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

(d) Отписване

Нематериалните активи се отписват от баланса, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продават. 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 периоди 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 продават. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот и оборудване се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата, ако има такова 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 индигират, 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 риск 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 доходносна 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) Приемаване 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 лизингополучител

(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 ипрично 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 носочва използването на определения актив през целия период на използване. Дружеството оценява дали има право да носочва „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) Приемане 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 курса 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 влизат 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 лизингови 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 активни, 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 активни, 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" (СППЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СППЛ 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 полни 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 разпореджа с първоначалния актив, освен като обезпечение в тяхна полза по това задължение.

Когато Дружеството нито прехвърля, нито запази по същество всички рискове и полни 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

се 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 във 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 ликвидносни 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 финансов пасив, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата разходи, директно относими към придобиването или издаването на финансов пасив. Таксите за управление на получените заеми се разпределят 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 någon 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 дял.

Последващото оценяване се извършва, по метода на „ефективната лихва“. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било отбива или премини 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 таква 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 законово 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

Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2021 г. е 10 % (2020 г.: 10%).

До 20 април 2021г. Дружеството осъществява дейността си, 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 текущ и отсрочен данък върху печалбата за 2020 година.

За реализираната печалба за периода от 20 април 2021г. до 31 декември 2021 г. и следващи годишни периоди, Дружеството ще дължи корпоративен данък в съответствие с разпоредбите на Закона за корпоративното подоходно облагане.

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степеня, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разлики,

породени от първоначално признаване на актива или пасива, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се проявят през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила. Към 31 декември 2021 г. е приложена ставка 10% (31 декември 2020 г.: 10%).

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 премиен резерв. 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“ АД 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.

С Решение № 166-ДСИЦ от 01.04.2021 г. на Комисията за финансов надзор лицензът на дружеството е отнет, на основание решение на ОСА, проведено на 25.11.2020 г., за връщането му и подадено заявление в КФН за отказ от лиценз. Дружеството продължава да действа като публично акционерно дружество, вписано в регистъра по чл. 30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор. На 10.05.2021 г. в Търговския регистър е вписано обявление по партидата на дружеството, касаещо промяна в наименованието на дружеството и предметът му на дейност във връзка с отнетия лиценз.

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 брой на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява брой 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). Критериите за доходите за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот 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 нетна 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 неуползваното 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 входящ 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 до 20 април 2021 г. като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите, която е:

- За периода от 1 януари 2021 г. до 20 април 2021 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, невяклучени в отчета за всеобхватния доход и плащания по погасявания на главници по дългови ценни книжа и по банкови кредити.
- 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, невяклучени 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 дивиденди за периода от 1 януари 2021 г. до 20 април 2021 г. и за 2020 година 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.

Във връзка с влязлото в сила Решение № 166-ДСИЦ от 01 април 2021 г. на Комисията за финансов надзор Дружеството ще разпределя окончателен дивидент за печалбата от 2021 г. по решение на ОСА въз основа на предложението на Съвета на директорите при спазване изискванията на ЗИПЦК и ТЗ. Дивидентът се изплаща на акционерите в 60-дневен срок от провеждане на общото събрание, на което е гласуван дивидентът.

2.22 Оценяване 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 определените 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 – Котиран (некоригиран) 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 котиран 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 входни 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 понесе 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 2021 г. и 31 декември 2020 г., Дружеството не отчита отделни оперативни сегменти. Допълнителна информация за приходите от външни клиенти е представена в Бележка 13.

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 балансните 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 прекриване 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 2021 г. и 2020 г. не са извършвани трансфери към инвестиционни имоти държани за продажба.

Изчисление на задължение за дивиденди

За периода от 1 януари 2021 г. до 20 април 2021 г. и 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. Допълнителна информация за признатото задължение за дивиденди към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. е представена в Бележка 10.1.

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 третираят 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 такива - 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 въприсали 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 2021 г., включително и за ценовите равнища на земеделските земи, рента на нива и добиви по райони. Оценката на независимия оценител към 31 декември 2021 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 2020 г. техниките за оценяване на справедливата стойност са базирани също на метода на пазарните аналози (сравнителен метод) и метода на капитализиране на поземлената рента (основан на възвръщаемост на инвестицията). Допълнителна информация е представена в Бележка 4.

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. Към 31 декември 2021 г. най-добрата преценка на ръководството за очакваните кредитни загуби на парични средства е определена като несъществува.

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 макроекономическа 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. 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 7 и Бележка 17.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

4.1. Инвестиционни имоти

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

Към 31 декември 2021 г. Дружеството притежава 138,022 декара инвестиционни имоти със справедлива стойност 65,225 хил. лв. или 89% от общата стойност на активите. Към 31 декември 2020 г. Дружеството е притежавало 138,571 декара инвестиционни имоти със справедлива стойност 65,156 хил. лв. или 93% от общата стойност на активите.

Дружеството има сключени договори за аренда и наем на приблизително 135 хил. декара и 133 хил. декара земеделски земи съответно към 31 декември 2021 г. и към 31 декември 2020 г. Реализираните приходи от аренда и наем за 2021 г. и 2020 г. година, съответно в размер на 7,212 хил. лв. и 6,984 хил. лв., са отразени в отчета за всеобхватния доход.

За 2021 г. и 2020 г., Дружеството реализира, както следва:

- директни продажби на 503 декара земеделски земи (2020 г.: 261 декара земеделски земи);
- заменило 177 декара земеделски земи, срещу които са получени 178 декара земеделски земи (2020 г.: 806 декара земеделски земи заменени срещу 807 декара получени земеделски земи);
- загубило по съдебен път 14 декара (2020 г.: 115 декара земеделски земи);
- спечелило по съдебен път 0 декара (2020 г.: 21 декара земеделски земи);

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

	2021 г. BGN'000	2020 г. BGN'000
Салдо на 1 януари	65 156	65 230
Придобити през годината	78	352
Отписани през годината - продажба	(185)	(91)
Отписани през годината - замяна	(76)	(332)
Отчуждени през годината	(9)	(71)
Салдо на края на периода	<u>64 964</u>	<u>65 088</u>
Последваща оценка до справедлива стойност, нетно	261	68
Салдо на края на периода	<u>65 225</u>	<u>65 156</u>

Трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба

Към 31 декември 2021 г. Дружеството има подписани предварителни договори за продажба на земеделски земи, поради несигурностите, свързани със сключване на окончателни договори, не е извършен трансфер към инвестиционни имоти държани за продажба.

Към 31 декември 2020 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 2021 г. и 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 2021 г. и 31 декември 2020 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2021 г. **Ниво 3**
BGN'000

Инвестиционни имоти:
 - земеделски земи 65 225

31 декември 2020 г. **Ниво 3**
BGN'000

Инвестиционни имоти:
 - земеделски земи 65 156

Земеделски земи (Ниво 3)

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

	Инвестиционни имоти Земеделски земи BGN'000
Салдо към 1 януари 2021 г.	65 156
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нетно	261
Покупки	78
Продажби	(261)
Отчуждени	(9)
Салдо към 31 декември 2021 г.	65 225

	Инвестиционни имоти Земеделски земи BGN'000
Сaldo 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)
Сaldo към 31 декември 2020 г.	<u>65 156</u>

(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.

Оценката е извършена при липсата на представителна и официална агропазарна информация за 2021 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 2021 г и 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 земята	Информация за реализирани сделки, цени на идентични имоти
Приложен подход	50%	Метод на капитализирания доход от наем и аренда	Цени на наемите, арендите 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 земята	Информация за реализирани сделки, цени на идентични имоти

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 входни 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 и през следващи периоди.

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 2021 година спрямо стойността им за 2020 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 Ангажменти 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:

	31 декември 2021 г. BGN'000	31 декември 2020 г. BGN'000
До 1 година *	2 789	2 103
От 1 до 5 години *	3 238	1 259
Над 5 години	10	9
	<u>6 037</u>	<u>3 371</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.

5. 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:

	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 2019 г.	57	5	8	3	73
Излезли	-	-	(7)	(1)	(8)
към 31 декември 2020 г.	57	5	1	2	65
Постъпили	4	-	-	-	4
Излезли	-	-	-	-	-
към 31 декември 2021 г.	61	5	1	2	69
Амортизации					
към 31 декември 2019 г.	(9)	(1)	(8)	(2)	(20)
Наислени	(9)	(3)	-	-	(12)
Отписани	-	-	7	1	8
към 31 декември 2020 г.	(18)	(4)	(1)	(1)	(24)
Наислени	(10)	(1)	-	-	(11)
Отписани	-	-	-	-	-
към 31 декември 2021 г.	(28)	(5)	(1)	(1)	(35)
Балансова стойност					
към 1 януари 2020 г.	48	4	-	1	53
към 31 декември 2020 г.	39	1	-	1	41
към 31 декември 2021 г.	34	-	-	-	34

Всички разходи за амортизации 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.

6. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци върху печалбата към 31 декември са свързани със следните обекти в отчета за финансовото състояние:

Отсрочени данъци (пасиви)/активи	31 декември 2021 г.	
	временна разлика BGN'000	данък BGN'000
Инвестиционни имоти	261	26
Вземания	(367)	(37)
Задължения към персонала	(11)	(1)
Нетни активи по отсрочени данъци върху печалбата	(117)	(12)

До 20 април 2021 г. дружеството осъществява дейността си, 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 текущ и отсрочен данък върху печалбата за 2020 година.

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАННЯ

	31 декември 2021 г.	31 декември 2020 г.
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти	1 963	1 383
Обезценка	(367)	(314)
Вземания от клиенти, нетно от обезценка	1 596	1 069
Вземания по съдебни спорове		1
Вземания по съдебни спорове, нетно от обезценка	-	1
Текущи финансови активи	1 596	1 070
Вземания от предоставени аванси	4	4
Вземания по предоставени депозити	2	
Предплатени разходи	1	
Други вземания	2	3
Текущи нефинансови активи	9	7
Общо текущи вземания	1 605	1 077

Размерът на просрочените и обезценени вземания от насени е 367 хил. лв. и 314 хил. лв. съответно към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г.

Към датата на годишния финансов 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 2021 г. и 2020 г. е представено в следващата таблица:

	2021 г. BGN'000	2020 г. BGN'000
Сaldo на 1 януари	314	1 059
Начислена провизия	367	316
Възстановена провизия	(314)	(250)
Отписана провизия		(813)
Сaldo към 31 декември	367	314

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 хиляди лв. и начислена в предходни години обезценка в размер на 808 хиляди лв., както и отписване на търговски вземания с брутен размер 31 хиляди лв. и начислена в предходни години обезценка в размер на 2 хиляди лв. Решението е подкрепено с оценката на адвоката на Дружеството.

Една част от вземанията по съдебни спорове в размер на 676 хиляди лв. са по заведени съдебни дела за неизплатени суми по договори за наем и аренда за изтекли стопански години, а останалата част в размер на 132 хиляди 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 24.

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2021 г. BGN'000	31 декември 2020 г. BGN'000
Парични средства в брой	1	-
Парични средства в разплащателни сметки	6 028	4 148
	6 029	4 148

В стойността на парични средства в разплащателни сметки към 31 декември 2021 г. е включена сума в размер на 32 хиляди лв., която е блокирана (31 декември 2020 г.: 32 хиляди лв.). Блокираните парични средства представляват гаранции за добро управление на СД и са в изпълнение на изискванията на чл. 116в от ЗППЦК.

9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. структурата на собствения капитал е следната:

	31 декември 2021 г. BGN'000	31 декември 2020 г. BGN'000
Основен акционерен капитал	32 220	32 220
Премии от емисии	4 765	4 765
Неразпределена печалба	23 432	22 800
Печалба за годината	7 122	6 725
Задължителен дивидент	(1 289)	(6 093)
	66 250	60 417

9.1. Основен акционерен капитал

Общият размер на записания и внесен капитал на Дружеството към 31 декември 2021 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 безпалични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция от 1 (едни) 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 ЗДСНЦ (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.

С решение на акционерите на „Агро Финанс“ АД /тогава Агро Финанс АДСНЦ/ 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 ЗДСНЦ (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.

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 на 38,524 броя акции от капитала на „Агро Финанс“ АДСНЦ от акционерите на Дружеството. Предложението за изкупуване на акциите на „Агро Финанс“ АДСНЦ към акционерите на Дружеството е прието от притежателите на 4,126 акции на „Агро Финанс“ АДСНЦ, представляващи 0.013% от капитала на Дружеството, на цена от 3.70 лв. за 1 акция. Към 31 декември 2021 г. обратно изкупените акции са продани при цена 3.70 лв. за акция.

Акционер	31 декември	31 декември
	2021 г.	2020 г.
	% от	% от
	капитала	капитала
Агрион Инвест АД	99.96%	99.88%
Други физически и юридически лица	0.04%	0.12%
	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>

9.2. Премии от емисия

Към 31 декември 2021 г. премийните резерви са в размер на 4,765 хил. лв. (31 декември 2020 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.

9.3. Неразпределена печалба

	31 декември	31 декември
	2021 г.	2020 г.
	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 януари	23 432	22 800
Печалба за годината	7 122	6 725
Разпределение на печалбата за дивидент	(1 289)	(6 093)
Салдо към края на периода	<u>29 265</u>	<u>23 432</u>

10. ПРОВИЗИИ

10.1 Провизия за дивиденди

За периода 1 януари 2021 г. до 20 април 2021 г. и 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.

За периода 1 януари 2021 г. до 20 април 2021 г. счетоводната печалба е в размер на 1,429 хил.лв. След преобразуване по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС в сила от 16 март 2021 г., коригираният финансов резултат, който е основа за изчисление на задължителния по закон дивидент от печалбата за посочения по-горе период на 2021 г. е в размер на 1,432 хил. лв. Задължението за дивидент е 90% от коригирания финансов резултат, а именно 1,289 хил. лв., който е признат в отчета за финансовото състояние.

Дружеството приключва 2020 г. със счетоводна печалба в размер на 6,725 хил. лв. След преобразуване по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС 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 2020 г. е 90% от коригирания финансов резултат, а именно 6,093 хил. лв., който е признат в отчета за финансовото състояние към тази дата и е изплатен през 2021г., след решение на Общото събрание на акционерите.

През 2021 г. и 2020 г. движението в задължението а дивиденди е както следва:

	2021 г. BGN'000	2020 г. BGN'000
Сaldo на 1 януари	6 093	6 006
Разпределен дивидент за текущата година	1 289	6 093
Изплатен дивидент, нетно след удържан данък	(6 093)	(6 006)
Сaldo на края на периода	1 289	6 093

С решение от 30 юни 2021 г. на общо събрание на акционерите е приет за разпределение дивидент в размер на 6,093 хил.лв. Дивидентите са изплатени 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.

С решение на Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ 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.

11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ, ПОЛУЧЕНИ АВАНСИ

	31 декември 2021 г.	31 декември 2020 г.
	BGN'000	BGN'000
Получени аванси за стопанската 2021-2022 г.	5 094	
Получени аванси за стопанската 2020-2021 г.		3 788
Получени аванси за продажба на имоти	8	7
Задължения към персонала	10	9
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Данъчни задължения	145	1
Текущи нефинансови пасиви	5 258	3 806
Задължения към обслужващото дружество		8
Задължения към доставчици	35	20
Гаранции на СД	32	32
Други краткосрочни задължения	6	6
Текущи финансови пасиви	73	66
Общо текущи задължения	5 331	3 872

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ДОГОВОРИ ЗА ЛИЗИНГ

Тази бележка предоставя информация за лизинг, когато дружеството е лизингополучател.

Лизингово задължение

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

	31 декември 2021 г.	31 декември 2020 г.
	BGN'000	BGN'000
<i>Лизингови задължения</i>		
Текуща част от лизингови задължения	9	9
Дългосрочна част от лизингови задължения	26	31
	35	40
<i>Матуритетен анализ</i>		
До 1 година	10	10
От 1 до 5 години	26	32
Над 5 години	-	-
	36	42
Бъдещ финансов разход по лизинг	(1)	(2)
	35	40

Активи с право на ползване:

Таблицата по-долу илюстрира активите с право на ползване към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 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		
31 декември 2020 г.	39	39
31 декември 2021 г.	34	34

Таблицата по-долу илюстрира ефекта от МСФО 16 „Лизинг“ върху отчета за всеобхватния доход (печалба или загуба за периода) за годината, приключила на 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г.:

	31 декември 2021 г. BGN'00	31 декември 2020 г. BGN'00
<i>Ефект върху печалбата за периода</i>		
Увеличение на разходите за амортизация	(10)	(4)
Увеличение на финансовите разходи	(1)	(1)
Намаление на други оперативни разходи	11	5
Намаление на печалбата за периода	-	-

Среднопретегленият лихвен дисконтов процент, приложен към лизинговия договор на Дружеството към 31 декември 2021 г., е 2.1% (31 декември 2020 г. – 2.1%).

Към 31 декември 2021 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“ (31.12.2020 г.: 30 хил. лв.).

Общите изходящи парични потоци на Дружеството към 31 декември 2021 г., свързани с лизинга, са в размер на 10 хил. лв. (31.12.2020 г.: 10 хил. лв.).

13. ПРИХОДИ

13.1. Приходи от външни клиенти

	2021 г. BGN'000	2020 г. BGN'000
<i>Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти</i>		
Стопанска година 2021/2022	2 025	
Стопанска година 2020/2021	5 180	1 727
Стопанска година 2019/2020	5	5 250
Стопанска година 2018/2019	2	7
	7 212	6 984
<i>Приходи от продажба на инвестиционни имоти</i>	820	173
Общо приходи от външни клиенти	8 032	7 157

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	2021 г. BGN'000	2020 г. BGN'000
Клиент 1	Наеми	1.065	-

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.

13.2. Други доходи, нетно

	2021 г. BGN'000	2020 г. BGN'000
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нетно	261	68
Приходи от възстановени разходи по съдебни дела	6	20
Приходи от законна лихва за забава при търговски вземания	42	57
Други приходи	15	4
	<u>324</u>	<u>149</u>

14. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2021 г. BGN'000	2020 г. BGN'000
Комисионни възнаграждения	(86)	(47)
Наеми по краткосрочни лизингови договори	(30)	(30)
Нотариални услуги, скъди, данъчни оценки и такси вписване	(17)	(26)
Административни такси	(10)	(12)
Независим финансов одит	(8)	(17)
Ремонт и поддръжка на автомобили	(6)	(1)
Изготвяне на пазарни оценки	(5)	(9)
Разходи по съдебни дела	(5)	(12)
Наем и аренда на земеделска земя		(12)
Други	(1)	(2)
	<u>(168)</u>	<u>(168)</u>

Начислените за годината суми за услуги, извършени от регистрирания одитор на Дружеството са ицяло за независим финансов одит – 8 хил. лв. (2020 г. – 17 хил. лв.).

15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2021 г. BGN'000	2020 г. BGN'000
Разходи за възнаграждения	(136)	(120)
Разходи за социални и здравни осигуровки	(9)	(9)
	<u>(145)</u>	<u>(129)</u>

16. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2021 г. BGN'000	2020 г. BGN'000
Горива и смазочни материали	(11)	(8)
Електроенергия	(1)	(1)
Канцеларски и офис консумативи	(1)	(1)
Резервни части	(1)	
Други	(1)	
	<u>(15)</u>	<u>(10)</u>

17. РАЗХОДИ ЗА ОБЕЗЦЕНКА НА ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

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

	Движение към 31.12.2021 година		
	Начислена	Възстановена	Нетно
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Търговски вземания	367	(314)	53
	<u>367</u>	<u>(314)</u>	<u>53</u>
	Движение за 2020 година		
	Начислена	Възстановена	Нетно
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Търговски вземания	316	(250)	66
	<u>316</u>	<u>(250)</u>	<u>(66)</u>

18. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2021 г. BGN'000	2020 г. BGN'000
Загубени имоти със съдебни решения	(9)	(71)
Отписани вземания	(6)	(29)
	<u>(15)</u>	<u>(100)</u>

19. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2021 г. BGN'000	2020 г. BGN'000
Разходи за лихви по лизинг	(1)	(1)
Други финансови разходи	(9)	(4)
Общо	<u>(10)</u>	<u>(5)</u>

20. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

	2021 г. BGN'000
Счетоводна печалба	7 754
Приходи и разходи, които се изключват при определяне на счетоводния финансов резултат за данъчно преобразуване	(1 429)
	<u>6 325</u>
Данъчна ставка	10%
Очакван разход за данък върху дохода	(632)
Данъчен ефект от:	
Корекции за приходи и разходи, непризнати за данъчни цели	(12)
Текущ разход за данък върху дохода	<u>(644)</u>
Възникване и обратно проявление на временни разлики	12
Разход за данък върху печалбата	<u>(632)</u>

21. 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 2021 г.	
Брой акции на 01.01.2021 г.	32 219 708
Брой акции на 31.12.2021 г.	32 219 708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.-31.12.2021 г.	32 219 708
Нетна печалба за периода 01.01.-31.12.2021 г. (хил. лв.)	7 122
Доход на една акция (лева)	0,22
30 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

22. УСЛОВНИ ПАСИВИ И УСЛОВНИ АКТИВИ

Съдебни дела от и срещу Дружеството

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.

23. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството към 31 декември 2021 г. са както следва:

Контролиращо лице (предприемне- майка)

Агрион инвест АД

Дружества, упражняващо съвместен контрол върху Компанията майка

Орибнас ЕООД, Солитер ЕООД

Свързани лица под общ контрол (предприятия в група)

Дъщерни предприятия на Агрион инвест АД

Агримарт ЕООД, Агрион финанс ЕАД, Омега Агро Инвест ЕООД, Биопродукти България ЕООД, Гулянци солар ЕООД, Средец солар БГ ЕООД, Раздел солар ЕООД, Просеник солар ЕООД, Поляна солар ЕООД, Омуртаг солар ЕООД, Омега солар 1 ЕООД, Омега солар ЕООД, Любен Каравелово солар ЕООД, Липяче солар ЕООД, Гълъбово солар БГ ЕООД, Вълчи дол солар 1 ЕООД, Суворово Солар ЕООД

Група ВП Брандс Интернешънъл АД

ВП Брандс Интернешънъл АД, Омега агро ЕООД, ВП Бизнес солюшънс ЕООД, ВП аутотранс ЕООД, Пауър брандс ЕООД, Есентика Поляр ЕООД, VP Brands Intergrated Services LTD Кения

Ключов управленски персонал

Стоян Радев Коев, Светла Михайлова Боннова, Йорданка Кирилова Гълъбова

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 към 31 декември 2021 година възлизат на 136 хил. лв. (31.12.2021 г.: 121 хил. лв.), в т.ч.:

- Текущи възнаграждения – 130 хил. лв. (31.12.2020 г.: 114 хил. лв.);
- Осигуровка – 6 хил. лв. (31.12.2020 г.: 7 хил. лв.).

Сделки и салда със свързани лица

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. Дружеството е осъществило следните трансакции и отчита следните салда с дружества, които са свързани лица.

Продажби

31.12.2021 г.

Наема	Вземане/ (Задължение)	Начислени	Погасени	Вземане/ (Задължение)
	в началото на годината			в края на годината
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Агримарт ЕООД	4	-	(4)	-

2020 г.

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

Покупки

31.12.2021 г.

Наемн и услуги	Задължение в началото на годината	Начислени	Погасени	Задължение в края на годината
	BGN'000			BGN'000
ВП Брандс Интернешънъл АД	40	5	(10)	35
ВП Брандс Интернешънъл АД	-	5	(4)	1
ВП Аутотранс ЕООД	2	30	(30)	2

2020 г.

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

През 2020 г. е изплатен дивидент на Компанията майка в размер на 5,999 хил. лв

През 2021 г. е изплатен дивидент на Компанията майка в размер на 6,086 хил. лв

24. 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 оперативни управление и 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 някои 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 власове финансови активи е както следва:

	31 декември 2021 г. BGN'000	31 декември 2020 г. BGN'000
Търговски вземания, нетно от обезценки (Бележка 7)	1 596	1 069
Съдебни и присъдени вземания, нетно от обезценки (Бележка 7)	-	1
Парични средства и парични еквиваленти (Бележка 8)	6 029	4 148
	<u>7 625</u>	<u>5 218</u>

Анализът на кредитното качество на финансовите активи е както следва:

на 31 декември 2021 г.

Дни в просрочие	Търговски вземания, брутно BGN'000	Провизии за обезценка BGN'000	Търговски вземания, нетно BGN'000	Провизии за обезценка %
До 30 дни	81	-	81	0%
До 90 дни	6	-	6	0%
Над 90 дни	1 876	(367)	1 509	20%
	<u>1 963</u>	<u>(367)</u>	<u>1 596</u>	<u>19%</u>

на 31 декември 2020 г.

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

Паричните средства по разплащателни сметки са в банки както следва:

Рейтинг [*]	31 декември 2021 г. BGN'000	31 декември 2020 г. BGN'000
A-*	6 028	4 148
	<u>6 028</u>	<u>4 148</u>

* 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 матурирещите 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 изменението 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 вземани и има стабилна ликвидна позиция, която ще го подпомага при смекчаването на всяка последваща променливост на пазара.

Матурирещият анализ

На 31 декември 2021 падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството на база на договорените неданскоитирани парични потоци е представена по-долу.

на 31 декември 2021 г.

Финансови пасиви	1-3 месца BGN'000	3 мес.-1 година BGN'000	от 1 до 5 години BGN'000	Без матурирещ BGN'000	Общо BGN'000
Задължения по лизингови договори (бел.12)	3	7	26		36
Задължения към доставчици и други (бел.11)	41		32		73
Гаранции на СД (бел.11)				32	32
Задължение за дивидент (бел.10)	-	1 289	-		1 289
	<u>44</u>	<u>1 296</u>	<u>58</u>	<u>32</u>	<u>1 430</u>

на 31 декември 2020 г.

Финансови пасиви	1-3 месца BGN'000	3 мес.-1 година BGN'000	от 1 до 5 години BGN'000	Без матурирещ BGN'000	Общо BGN'000
Задължения по лизингови договори (бел.12)	3	7	32		42
Задължения към доставчици и други (бел.11)	34		-		34
Гаранции на СД (бел.11)				32	32
Задължение за дивидент (бел.10)	-	6 093	-		6 093
	<u>37</u>	<u>6 100</u>	<u>32</u>	<u>32</u>	<u>6 201</u>

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 2021 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 земи. 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 съответните възвращаемост на инвестирания 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 декември 2021 г. BGN'000	31 декември 2020 г. BGN'000
Общо задължения	6 655	10 005
Намалена с: парични средства и парични еквиваленти	(6 029)	(4 148)
Нетен дълг	626	5 857
Дългосрочни пасиви	26	31
Собствен капитал	66 250	60 417
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг към собствен капитал)	1%	10%

25. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

25.1. Справедлива стойност на нефинансови активи

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към 31 декември 2021 г.

	Дата на оценката	Балансова стойност	Значителни ненаблюдавани данни (Ниво 3)
Активи, оценени по справедлива стойност:			
Инвестиционни имоти (Бележка 4)			
Земеделски земи	31.12.2021	65 225	65 225

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

	Дата на оценката	Балансова стойност	Значителни ненаблюдавани данни (Ниво 3)
Активи, оценени по справедлива стойност:			
Инвестиционни имоти (Бележка 4)			
Земеделски земи	31.12.2020	65 156	65 156

През 2021 г. и 2020 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедливата стойност.

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.

Текущото въздействие на Covid-19 пандемията не са довели до съществена промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството за 2021 година спрямо стойността им за 2020 година.

25.2. Справедлива стойност на финансовите инструменти

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

За определяне на справедливата стойност Ръководството на Дружеството използва съществени преценки и допускания. За финансовите активи и финансовите пасиви Дружеството приема като основен пазар финансовите пазари в България – БФБ, големите търговски банки – дъщерни 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.

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.

26. 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 2021 г. и 31 декември 2020 г.:

(BGN'000)	1 януари 2021 г.	Входни парични потоци	Изходни парични потоци	Промена в лизингови договори	31 декември 2021 г.
Задължения по лизинг	40		(10)	5	35
Задължения за дивиденди	6 093	1 289	(6 093)	-	1 289
Общо пасиви от финансова дейност	6 133	1 289	(6 103)	5	1 324

(BGN'000)	1 януари 2020 г.	Входни парични потоци	Изходни парични потоци	Промена в лизингови договори	31 декември 2020 г.
Задължения по лизинг	50	-	(10)		40
Задължения за дивиденди	6 006	-	(6 006)	-	6 003
Общо пасиви от финансова дейност	6 056	-	(6 016)	-	6 133

27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Военият конфликт между Русия и Украйна е особено значимо събитие, което води и ще води до множество политически, социални и икономически последици не само за тези две държави, но и за целия свят. Ръководството е анализирано ситуация като на този етап не очаква военният конфликт да има преки ефекти върху определени позиции във финансовия отчет.

Биха могли да се очакват непреки ефекти на макро ниво в резултат на нулев или отрицателен икономически растеж, а също така и въздействието върху арендаторите на промяната в цените на основни ресурси, високата инфлация, финансираната и субсидиите през следващия период за земеделските производители. На този етап не сме в състояние да оценим тези ефекти.

Бъдещите финансови резултати, ще зависят от тези фактори, като след извършения анализ, ръководството очаква, че Дружеството ще има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципите за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

На 11 март 2022 г. в регистъра на Комисията за финансов надзор и Българската Фондова Борса е вхoдирано предложение за изкупуване за закупуване на акции на Агро Финанс АД, ЕИК 175038005 от "Агрион Инвест" АД, като акционер, притежаващ 32 205 310 броя акции, представляващи 99.96 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите съгласно чл. 157а, ал. 1, във връзка с ал. 2 от ЗППК.