

Приложения към финансовия отчет

1. Информация за дружеството

1.1. Обща информация

“Агро Финанс” АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), регистрирано в България със седалище и адрес на управление са гр. Пловдив, район Северен, бул. „Дунав” № 5. Промяната в седалището и адреса на управление е вписана на 12.03.2015 год.

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

“Агро Финанс” АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на “Българска фондова борса”.

“Агро Финанс” АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:

Светла Михайлова Боянова - Председател на СД;

Йорданка Кирилова Гълъбова -- Заместник-председател на СД;

Стоян Радев Коев – Изпълнителен член на СД.

“Агро Финанс” АДСИЦ има Одитен комитет, който съгласно решение на Общото събрание на акционерите се състои от трима членове, както следва:

Владимир Йорданов Гаголевичин – Председател на Одитния комитет;

Светла Михайлова Боянова – член на Одитния комитет;

Жени Георгиева Георгиева – член на Одитния комитет.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Стоян Радев Коев.

Дейността на дружеството не се ограничава със срок.

Предмет на дейност

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

Дружеството има нает един служител - Директор за връзки с инвеститорите. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

1.2. Лиценз за осъществяване на дейността

Комисията за финансов надзор е издала лиценз № 28-ДСИЦ от 24 юли 2006 г. на Дружеството за извършване на следните сделки по чл. 4, ал. 1, т. 1 и 2 ЗДСИЦ като дружество със специална

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти)

1.3. Специални нормативни актове, регулиращи текущата дейност.

Дейността на Дружеството се осъществява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППК), подзаконовите актове по прилагането му и всички други законови изисквания.

1.4. Основни договори

Дружеството е сключило следните основни договори:

- С банка – депозитар по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ: “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД;
- С дружество – оценител на придобиваните недвижими имоти, във връзка с чл.19 от ЗДСИЦ: “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД;
- С обслужващо дружество – „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД;
- Договор за независим финансов одит за 2019 година с одиторско дружество „ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ“ ООД - за одит на годишен финансов отчет за 2019 година.

Дружеството няма право да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти, поради което е възложило тези дейности на обслужващо дружество.

1.5. Данни за обслужващото дружество

„АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД е вписано в търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 175156053 като еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление гр. Пловдив 4000, ул. „Иларион Макариополски” № 3.

На обслужващото дружество е възложено да извършва обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, подготовката на годишния финансов отчет и осигуряване на неговата заверка, както и подготовката на шестмесечни и тримесечни отчети и месечни счетоводни баланси, съответно тяхната публикация, респективно представянето им в КФН, както и извършването на други необходими дейности. Извършването на тези дейности се осъществява в съответствие със закона и с устава на дружеството със специална инвестиционна цел.

На 21.06.2018 г. „Агро Финанс” АДСИЦ и обслужващото дружество „Агро Финанс Консулт” ЕООД подписаха Анекс към Договор от 01.09.2010 г., с което се приеха следните промени в ал. 1, от чл. 10 :

- Годишно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 0,02 % от стойността на придобиване на инвестиционните имоти, изчислявано и изплащано към края на месеца, следващ всяко календарно тримесечие.
- Годишно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 0,5 % от арендната/наемната премия на сключените договори за отдаване на имоти под аренда/наем/лизинг, изчислявано и изплащано към края на месеца, следващ всяко календарно тримесечие.
- Еднократно възнаграждение при продажба на имот в размер на 0,05 % от разликата между продажната и покупната цена на актива.

Промяната във възнагражденията на обслужващото дружество влиза в сила от 01 юни 2018 г., като пре-урежда договорните отношения за второто тримесечие на 2018 г.

2. Основни положения от счетоводната политика на Дружеството

2.1. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

2.2. Промени в счетоводната политика

2.2.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г.:

- **МСФО 16 „Лизинг“** (издаден на 13 януари 2016 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ заедно с три тълкувания (КРМСФО Разяснение 4 Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг, ПКР-15 Оперативен лизинг — стимули и ПКР-27 Оценка на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг) и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и ‘право за ползване на актив’ за почти всички лизингови договори. СМСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малощенни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.

Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Дружеството е приело МСФО 16 Лизинг със задна дата от 1 януари 2019 г., но не е преизчислявала сравнителни данни за отчетния период 2018 г., както е разрешено от специфичните преходни разпоредби в стандарта. Прекласификациите и корекциите, произтичащи от новите правила за лизинг, следователно се признават в началния баланс на 1 януари 2019 г. Новите счетоводни политики са оповестени в бележка Лизинг.

След приемането на МСФО 16, дружеството признава задължения за лизинг във връзка с лизинги, които по-рано бяха класифицирани като „оперативен лизинг“ съгласно принципите на МСС 17 Лизинг. Тези задължения се оценяват по настоящата стойност на останалите лизингови плащания, дисконтирани с помощта на диференциалния лихвен процент от 1 януари 2019 г., използвайки лихвения процент специфичен за Групата. Среднопретегленият диференциален лихвен процент, приложен за лизингови задължения към 1 януари 2019 г., е 2.1%.

За лизингови договори, класифицирани по-рано като финансов лизинг, дружеството признава балансовата стойност на лизинговия актив и задължението за лизинг непосредствено преди прехода като балансова стойност на актива с право на ползване и задължението за лизинг към датата на първоначалното им прилагане. Принципите на измерване на МСФО 16 се прилагат едва след тази дата.

Дружеството реши да приложи опростен преходен подход от 1 януари 2019 г. като няма да преизчислява сравнителните данни за предходния период. Всички активи с право на ползване са оценени по стойността на пасива по лизинга, коригиран с размера на всички предплатени или начислени плащания, свързани с него, признати в баланса към 31 декември 2018 г. Това означава, че данните за 2018 и 2019 г. не са съпоставими, тъй като са изготвени въз основа на различни счетоводни политики, описани в приложенията. Приемането на МСФО 16 не оказва ефект върху собствения капитал (неразпределена печалба) към 1 януари 2019 г.

При прилагането на МСФО 16 за първи път Дружеството използва следните практически облекчения, разрешени от стандарта:

- прилагането на единна дисконтова ставка към портфолио от лизинг с относително сходни характеристики;
- разчитане на предишни оценки дали лизингът е обременяващ като алтернатива на изпълнението преглед на обезценка - към 1 януари 2019 г. няма такива договори;
- отчитане на оперативен лизинг с оставащ срок по-малко от 12 месеца към 01.01.2019г. като краткосрочен лизинг;
- изключване на първоначалните преки разходи за оценка на актива с право на ползване към датата на първоначалното им използване приложение и
- използване на предишни оценки при определяне на срока за наем, когато договорът съдържа опции за удължаване или прекратява лизинговия договор.

Дружеството също така е избрало да не преоценява дали договор е или съдържа лизинг към датата на първоначално прилагане.

За договори, сключени преди датата на имплементиране на МСФО 16, компанията разчита на своята оценка, направена при прилагане на МСС 17 и тълкуване 4 Определяне дали споразумението съдържа Лизинг.

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

Ефект от първоначално прилагане на МСФО 16

1 Януари 2019 г.
хил. лв.

Активи с право на ползване – наем на офис	57
Лизингови задължения	57

Измерване на задълженията по лизингови договори:

1 Януари 2019 г.
хил. лв.

Задължения по оперативен лизинг съгласно МСС 17 към 31.12.2018 г.	61
Дисконтирани лизингови задължения с диференциален лихвен процент на 1.1.2019 г.	57
Задължения за финансов лизинг, признати към 31 декември 2018 г.	-
Лизингово задължение, признато към 1 януари 2019 г.	57
Текуща част	9
Нетекуча част	48
	57

Измерване на активи с право на ползване

Активите с право на ползване се оценяват в размер, равен на задължението за лизинг, коригирано със сумата на всички предплатени или начислени лизингови плащания, свързани с този лизинг, признати в баланса към 31 декември 2018 г. Няма обременяващи лизингови договори, които биха изисквали корекция на активите с право на ползване към датата на първоначалното прилагане.

Първоначалната стойност на активите с право на ползване се определя, както следва:

1 Януари 2019 г.
хил. лв.

Пасив по лизинг признат към 1 януари 2019 г. по МСФО 16	57
Корекция за:	
Авансови лизингови плащания, признати към 31 декември 2018 г.	-
Начислени лизингови плащания към 31 декември 2018 г.	-
Актив с право на ползване към 1 януари 2019 г.	57

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

- **МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен)** – Характеристики за предсрочно погасяване с отрицателна компенсация (издадени на 12 октомври 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.);

- **МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“** (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС;
- **МСС 19 „Доходи на наети лица“** (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС;
- **КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“** (издаден на 7 юни 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.)
- **Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г.**, в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения включват незначителни промени в:

- **МСФО 3 “Бизнес комбинации”** - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.
- **МСФО 11 “Съвместни предприятия”** - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.
- **МСС 12 “Данъци върху дохода”** - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях.
- **МСС 23 “Разходи по заеми”** - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- **Изменения в концептуалната рамка за финансово отчитане** (издадени на 29 март 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)
- **Изменения в МСС 1 и МСС 8: Определяне на същественост** (издадени на 31 октомври 2018г.), в сила от 1 януари 2020г.
- **Реформа на показателя за лихвен процент** (изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7) (издадени на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г.

Нови стандарти, разяснения и изменения, които все още не са приети от ЕС

- **МСФО 14 “Отсрочени тарифни разлики”** (издаден на 30 януари 2014 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.)
- **Продажба или влягане на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие – Изменения на МСФО 10 и МСС 28** (издадени на 11 септември 2014 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след дата, определена от СМСС)
- **МСФО 17 “Застрахователни договори”** (издаден на 18 май 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

- **Определение за бизнес – Изменения на МСФО 3** (издадени на 22 октомври 2018 г. и в сила за придобивания от началото на годишния отчетен период, който започва на или след 1 януари 2020 г.)
- **Изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“:** Класификация на краткосрочни и дългосрочни задължения (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

2.3. Общи положения

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

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

2.4. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

2.5. Функционална валута и признаване на курсови разлики

(а) Функционална валута и валута на представяне

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

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

Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

(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

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с наем и аренда.

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

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

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

2.6.1. Приходи и договори за наем и аренда

Приходите от наеми и аренда в резултат на договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признават се признават на времева база за срока на договора 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 по договори с клиенти.

Общи положения

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоките или услугите се прехвърля на клиента в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги.

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

Дружеството признава приходи, когато (или като) удовлетвори задължението за изпълнение, съгласно условията на договора, като прехвърли обещаната стока или услуга на клиента. Даден актив (стока или услуга) е прехвърлен, когато (или като) клиентът получи контрол върху този актив.

Оценяване

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на който Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните стоки или услуги, 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).

2.6.3. Подход за признаване на основни видове приходи по договори с клиенти

Приходи от услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават в счетоводния период, през който са предоставени услугите. Дружеството прехвърля контрола върху услугите с течение на времето и следователно удовлетворява задължението за изпълнение и признава приходи с течение на времето. Ако към края на отчетния период услугата по договора не е изцяло извършена приходите се признават въз основа на действителната услуга, предоставена до края на отчетния период, като пропорционална част от общите услуги, които трябва да бъдат предоставени, тъй като клиентът получава и потребява ползите едновременно. Клиентът заплаща предоставените услуги въз основа на клаузите, заложили в конкретния договор, обичайният срок за плащане на възнаграждението е до 30 дни след предоставяне на услугите. В случаи, че предоставените от Дружеството услуги, надвишават плащането, се признава актив по договора. Ако плащанията надвишават предоставените услуги, се признава пасив по договор.

Приходи от продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на имоти се признават в отчета за всеобхватния доход нетно намалени с балансовата стойност на активите, когато съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите бъде прехвърлена на купувача, което обичайно става при завършване на имоти, разработвани за продажба или при прехвърляне правото на собственост върху инвестиционните имоти. Периодът плащане е в деня на прехвърлянето на инвестиционния имот.

Нетната печалба/ (загуба) от освобождаване от инвестиционни имоти се представя в статия „други доходи от дейността“, в отчета за всеобхватния доход.

Приходи от продажби на краткотрайни активи

Приходите от продажби на краткотрайни активи и материали се признават в момента, в който е прехвърлен контрола върху продаваните активи. Доставка възниква, когато активите са били изпратени на клиента, рисковете от потенциални загуби са прехвърлени на купувача и или той е приел активите в съответствие с договора за продажба. Обичайният срок за плащане е до 30 след доставката.

Печалби/загуби от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят нетно в статия „други доходи от дейността“, в отчета за всеобхватния доход за периода, през който възникват.

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 във финансовия приход в отчета за всеобхватния доход.

Салда по договори

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 финансови активи, изложени в приложение 2.16.1.

2.7. Активи и пасиви по договори с клиенти

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

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

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

Последващо Дружеството оценява актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

2.8. Оперативни разходи

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

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

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

2.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за всеобхватния доход на ред „Финансови разходи“.

2.10. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството са земеделски земи, използвани за дългосрочно получаване на приходи от наем/аренда и не се ползват за административни или производствени нужди.

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по справедлива стойност. Инвестиционните имоти не се амортизират.

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.

Последващо оценяване

След първоначално 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 съответно в състава на приходите / разходите в отчета за всеобхватния доход.

Печалби и загуби

Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) към статия “Други доходи от дейността, нетно” за периода, през който са възникнали. Реализираните приходи от инвестиционни имоти се представят в същата статия от отчета.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право (приходите от продажбата) и балансовата стойност на актива към датата на която получателят получава контрол върху него. Те се посочват нетно, към “други доходи от дейността, нетно” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

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

2.11. Нематериални активи

Нематериални активи са представени във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Класификация

Активи се отчитат като нематериални активи, когато отговарят на критериите на МСС 38 за признаване и имат цена на придобиване равна или по-висока от 700,00 лв. Активите, които

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

имат цена на придобиване по ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика.

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.п.), необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Последващо оценяване

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

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация. Амортизирането на активите започва, от първо число на месеца следващ датата на въвеждане. Ползният живот по групи активи е определен както следва:

Компютри, софтуер – 2 г.

Обезценка на Нематериални активи

Съгласно изискванията на МСС 36, към края на отчетния период се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на даден актив от Нематериалните активи е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на актива и се определя загубата от обезценка.

Печалби и загуби от продажба

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

2.12. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията са представени във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Класификация

Активи се отчитат като Имоти, машини и съоръжения, когато отговарят на критериите на МСС 16 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.

Първоначално оценяване

При първоначалното им придобиване другите дълготрайни материални 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.п.), необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Последващо оценяване

Предприятието е приело да отчита всяка позиция на Имотите, машините и съоръженията в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация. Амортизирането на активите започва, от първо число на месеца следващ датата на въвеждане. Ползният живот по групи активи е определен както следва:

- Активи с право на ползване (сгради) - за срока на договора за наем
- Автомобили – 4 г.
- Други активи - 7 г.

Обезценка на Имоти, машини и съоръжения

Съгласно изискванията на МСС 36, към края на отчетния период се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на даден актив от Имотите, машините и съоръженията е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на актива и се определя загубата от обезценка.

Печалби и загуби от продажба

Дълготрайните материални активи се отписват от баланса, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение 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 отчета за доходите.

2.13. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

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

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

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

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

2.14. Лизинг

Дружеството като лизингополучател

- **Счетоводна политика, прилагана до 31.12.2018 г.**

До 31 декември 2018 г. лизинг на имоти, машини и съоръжения, при които Дружеството, като лизингополучател, е имало съществено всички рискове и ползи от собствеността, са били класифицирани като финансови лизинги. Финансовият лизинг се капитализира при започването на лизинга по справедливата стойност на наетия имот или, ако е по-ниска, настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Съответните задължения за наем, без финансови такси, бяха включени в други краткосрочни и дългосрочни задължения. Всяко плащане за лизинг беше разпределено между пасивите и разходите за финансиране. Финансовите разходи бяха начислени на печалбата или загубата през лизинговия период, така че да се получи постоянен периодичен лихвен процент по оставащия остатък на пасива за всеки период. Имотите, машините и оборудването, придобити по финансов лизинг, се амортизират през полезния живот на актива или по-краткия от полезния живот на актива и срока на лизинга, ако няма разумна сигурност, че дружеството ще получи собственост в края на срока на лизинга.

Насмите, при които значителна част от рисковете и ползите от собствеността не са прехвърлени на Дружеството като лизингополучател, са класифицирани като оперативен лизинг. Плащанията, извършени по оперативен лизинг (без всякакви стимули, получени от лизингодателя), се начисляват в печалбата или загубата на линейна линия през периода на лизинговия договор.

- **Счетоводна политика, прилагана от 01.01.2019 г.**

От 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа елементи на Лизинг ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време. Лизингът се дефинира като „договор или част от договор, който носи правото да се използва актив (основният актив) за период от време в замяна на заплащане“. За да приложи това определение, Дружеството оценява дали договорът отговаря на три ключови оценки, които са дали:

- Договорът съдържа определен актив, който или е изрично идентифициран в договора, или неявно е посочен, като бъде идентифициран в момента, в който активът е предоставен на Дружеството;
- Дружеството има право да получи по същество всички икономически ползи от използването на определения актив през целия период на използване, като се вземат предвид неговите права в определения обхват на договора.
- Дружеството има право да насочва използването на определения актив през целия период на използване. Дружеството оценява дали има право да насочва „как и с каква цел“ активът да се използва през целия период на използване.

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството е приложило диференциален лихвен процент 2.10 % за сгради.

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

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

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

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

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.

Дружеството като лизингодател

Класификация на лизинговите договори

Счетоводната политика на Дружеството, по МСФО 16 не се е променила от сравнителния период.

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

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Рисковете включват възможните загуби от неизползвани мощности или технологично остаряване, както и от колебанията на възвръщаемостта, дължащи се на променящи се икономически условия. Изгодите могат да бъдат представени от очакваната доходоносна експлоатация през икономическия живот на основния актив и очакваната печалба от нарастването на стойността или реализирането на остатъчната стойност.

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

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

Оперативен лизинг

Признаване 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.

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.

Представяне

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

Приходите от оперативен лизинг, когато дружеството е лизингодател, се признават като приходи на линейна база през срока на лизинговия договор. Дружеството не се нуждаеше от корекции в отчитането на активи, държани като лизингодател в резултат от приемането на новия лизингов стандарт. Агро Финанс АДСИЦ няма активи за преотдаване под условия на финансов лизинг.

2.16. Финансови инструменти

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

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

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

2.16.1. Финансови активи

а) Признание и класификация на финансовите активи

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 и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

Ръководството на Дружеството е преценило, че финансовите активи представляващи парични средства в банки, търговски вземания, други вземания, съдебни и присъдени вземания и вземания от свързани лица, се държат от Дружеството с цел получаване на договорените парични потоци и се очаква да доведат до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихви (прилаган бизнес модел). Тези финансови активи се класифицират и оценяват последващо по амортизирана стойност.

б) Първоначално оценяване

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.

в) Последващо оценяване и представяне

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории и се оценяват както следва:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти);
- Финансови активи, по справедлива стойност през другия всеобхватен доход, с рекласифициране на натрупани печалби и загуби (дългови инструменти);
- Финансови активи, по справедлива стойност през другия всеобхватен доход, без рекласифициране на кумулативните печалби и загуби при отписване (капиталови инструменти);

- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата (дългови и капиталови инструменти).

Обичайно Дружеството отчита финансови активи в само от категория – финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти).

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.

Тези финансови активи включват: парични средства и парични еквиваленти, търговски вземания, вземания по предоставени заеми, съдебни и други вземания, при които Дружеството е станало страна по договор или споразумение и които следва да бъдат уредени нетно парични средства. Тази категория е с най-съществен дял за финансовите инструменти на Дружеството и за него като цяло.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват на база метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Те подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи в тази категория се подлагат на преглед за обезценка към датата на всеки финансов отчет на Дружеството, като промените се отразяват в печалбата или загубата.

а) Обезценка на финансови инструменти

Дружеството изчислява и признава загуби за очаквани кредитни загуби и кредитни обезценки за финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, дългови инструменти, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, активи по договори с клиенти.

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 предприятието по договор и паричните потоци, които предприятието 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 предприятието очаква да получи от обезпечението или в резултат на други кредитни подобрения, неразделна част от договора.

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

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

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

Към датата на всеки финансов отчет Дружеството определя дали кредитният риск по финансовите инструменти 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 реструктуриранята 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, 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 създавало матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирана с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда, чрез която се изчисляват очакваните кредитни загуби по търговски вземания и активи по договори с клиенти. Вземанията се категоризират по просрочие и се групират по вид и клиентски сегменти с различни модели на кредитни загуби.

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

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

е) Отписване, печалби и загуби

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

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

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

Резултатът от отписването на финансов актив, представляващ разликата между полученото възнаграждение и балансовата му стойност към датата на отписване, се признава нетно в печалбата или загубата в статия Други приходи/разходи в Отчета за всеобхватния доход.

Дружеството признава дивидент по финансовите активи в печалбата или загубата в своите финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента, има вероятност да получи изгоди, свързани с дивидента, а размерът му може да бъде надеждно оценен.

2.16.2. Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

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) 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.

б) Първоначално оценяване

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

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

с) Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване и представяне финансовите пасиви се класифицират в една от следните пет категории: „финансови пасиви, оценявани впоследствие по амортизирана стойност“, „финансови пасиви, оценявани по справедлива стойност през печалба или загубата“, „пасиви, в резултат на отписване на финансов актив, което не отговаря на условията или при подхода на продължаващо участие“ и „ангажменти за отпускане кредит с лихвен процент под пазарния“.

Финансови пасиви по амортизирана стойност

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

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

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

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. Дружеството не е определило никакви финансови пасиви като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

д) Отписване, печалби и загуби

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 печалбата или загубата.

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 и загуби за периода.

е) Компенсиране на финансови инструменти

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

2.17. Търговски и други вземания

Търговските вземания представляват правото на Дружеството да получи възнаграждение в определен размер, което е безусловно.

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Търговските вземания се държат от Дружеството единствено с цел събиране на договорни парични потоци и последващо се оценяват по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Обезценка

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, 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.

Обезценката на вземанията се представя към статията “ Начислена/ (възстановена) обезценка на търговски и други вземания“ на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Допълнителна информация за счетоводните политики за финансовите активи, изложени в пояснително приложение 2.16.1. Финансови активи.

2.18. Търговски и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност на база сегашната им стойност при дисконтова норма, присъща за дружеството, а последващо – по амортизирана стойност.

2.19. Данъци върху печалбата

Дружеството е учредено, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел /ЗДСИЦ/ и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата в съответствие с разпоредбите на чл. 175 от Закона за корпоративно подоходно облагане. В резултат на това, Дружеството не дължи и не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочен данък върху печалбата за периода.

2.20. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, наличностите по разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матурирет 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.

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

2.21. Акционерен капитал и резерви

АГРО ФИНАНС АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секторизация на недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 х. лв. и се набира само от парични вноски.

Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции. Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - "фонд Резервен" за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв). Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества, и не прави такова разпределение.

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 дебитираща директно в собствения капитал.

2.22. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените

такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

2.13. 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), фонд "Гарантирани вземания на работниците и служителите" (ГВРС) и здравно осигуряване.

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

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

2.17. Провизии

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

2.22. Разпределение за дивиденди

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година, коригирана с ефектите от

всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за разпределение на дивидент.

2.23. 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 определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на пазарните аналози.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2 и Ниво 3.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повторяема 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 разполаганите и използваните към тази дата входящи данни.

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

2.24. 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 приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

2.24.1. Преценки

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

Изчисление на задължение за дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, включително и нетните печалби/загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти. Допълнителна информация за признатото задължение за дивиденди към 31 декември 2019 г. е представена в Приложение 9.4.

Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за оперативен лизинг на земеделски земи за срок от 1 година с опция за подновяване за още една година. Ръководството счита, че при подобни договори Дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третираат като оперативни лизинги. Съществените счетоводни политики за отчитане на лизингови договори са представени в Приложение 2.14.

2.14.2. Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към отчетната дата, и за които съществува значителен

риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите през следващия отчетен период, са посочени по-долу.

Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Дружеството определя справедливата стойност на нефинансови активи на база на наличната пазарна информация, или ако няма такава - чрез подходящи модели за оценка. Ръководството използва доклади на лицензирани независими оценители и техники за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден нефинансов актив. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Дружеството отчита последващо инвестиционните имоти по справедлива стойност, като използва доклади на независими външни оценители за определяне на справедливата им стойност. Подробна информация относно преоценката, използваните оценителски методи, основни допускания и преценки при определяне на справедливата стойност е представена в пояснително приложение 5 „Инвестиционни имоти“.

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

Провизия за очаквани кредитни загуби на парични средства в банки

Паричните средства и паричните еквиваленти са най-високо ликвидните финансови инструменти. Те не са носители на сетълмент риск, а ликвидният риск, който носят е ограничен до техническата възможност дадено разпореждане с тях да не бъде изпълнено. Паричните средства, депозирани в банки, обаче са носители на кредитен риск от контрагента (риск от неизпълнение). Рискът от контрагента представлява вероятността насрещната страна по финансова сделка да не изпълни своите договорни задължения. Дружеството прилага стандартизирания подход за изчисление на очакваните кредитни загуби на паричните средства в банки, като за определяне на загубата от неизпълнение в параметрите на модела се използва кредитният рейтинг на финансовите институции, в които Дружеството е депозирало паричните си средства. Тези кредитни рейтинги са присъдени основно от следните институции: Moody's, Standard and Poor's, Fitch, Българска Агенция за Кредитен рейтинг.

Към 31 декември 2019 г. най-добрата преценка на ръководството за очакваните кредитни загуби на парични средства е несъществена. (приложение 3)

Провизия за очаквани кредитни загуби на търговски вземания

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

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

се коригират. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се анализират.

Дружеството счита даден финансов инструмент за такъв в неизпълнение, когато договорните плащания са в просрочие в продължение на 90 дни. В определени случаи, обаче, то може да разглежда даден финансов актив 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.

Оценката за корелацията между историческите проценти на просрочие, прогнозите за икономическите условия и ОКЗ представлява съществена приблизителна оценка. Размерът на ОКЗ е чувствителен спрямо промени в обстоятелствата и прогнозираните икономически условия. Историческият опит на Дружеството по отношение на кредитните загуби и прогнозите за икономическите условия може също така да не са представителни за реалните просрочия от страна на клиента в бъдеще. Допълнителна информация също е предоставена в пояснително приложение 4.

Подход за обезценка на съдебни и присъдени вземания

В случаите в които Дружеството е предприело съдебни действия за удовлетворяване на своите вземания, то същите се класифицират като Съдебни вземания. Този тип вземания се характеризират с пълно неизпълнение – т.е. нежелание или невъзможност на клиента да уреди своето задължение. Поради тази причина, независимо от наличието на решения на съдебните органи и стартираните изпълнителни процедури, събираемостта на тези вземания и респ. очакваните бъдещи входящи парични потоци са ниски, а вероятността от неизпълнение вече е настъпила спрямо първоначалния актив, т.е. е равна на 100%.

Очакваните кредитни загуби (ОКЗ) представлява сумата на очакваните кредитни загуби за всяко съдебно и присъдено вземане, основана на историческата събираемост на този клас активи. Допълнителна информация също е предоставена в пояснително приложение 4.

3. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните средства са разпределени:

Съдържание и разпределение:	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в брой	2	5
Парични средства в разплащателни сметки	684	1 355
Блокирани парични средства (гаранции за добро управление на членовете на СД)	23	18
Общо пари и парични еквиваленти	709	1 378

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

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.

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

Паричните средства по разплащателна сметка в Банката депозитар. Кредитен рейтинг на финансовата институция към 31 декември 2019 г., присъден от Fitch е:

Обединена българска банка АД А-

4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	2019 г. BGN'000	2018 г. BGN'000
Вземания от клиенти	2 756	1 981
Обезценка	(252)	(303)
Вземания от клиенти /нето/	2 504	1 678
Вземания от обслужващото дружество	-	84
Вземания по съдебни спорове	808	807
Обезценка	(807)	(800)
Вземания по съдебни спорове /нето/	1	7
Други вземания	49	2
Общо	2 554	1 771

Преглед за обезценка

Размерът на просрочените и обезценени вземания от наеми е 1 059 хил. лв. и 1 103 хил. лв. към 31 декември 2019 и 31 декември 2018 г. съответно.

Към датата на финансовия отчет е направена последваща оценка по МСФО 9 „Финансови инструменти“ на Търговските вземания, съгласно възприетата политика в Приложение 2.16. Движението на провизиите за обезценка на вземания от наеми през 2019 г. и 2018 г. е представено в следващата таблица:

	2019 г. BGN'000	2018 г. BGN'000
Обезценка на 1 януари МСС 39	-	378
Допълнителна обезценка призната на 1 януари 2018	-	680
Натрупана обезценка на 1 януари	1 103	1 058
Начислена за периода	257	132
Възстановена	(301)	(87)
Обезценка на 31 декември	1 059	1 103

Към 31.12.2019 г. Дружеството отчита вземания по съдебни спорове с брутен размер 808 хил. лв. (начислена обезценка 807 хил. лв.). Една част от тях в размер на общо 675 хил. лева са по заведени съдебни дела за неизплатени суми по договори за наем и аренды за изтекли стопански години. Другата част от вземанията по съдебни спорове в размер на 132 хил. лева са във връзка със заведени дела по нотариални актове за покупка на земя.

Матуритетът на търговските вземания е оповестен в пояснително приложение 16.

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Към 31.12.2019 г. Дружеството отчита 138 924,726 декара инвестиционни имоти по справедлива (балансова) стойност 65 230 хил. лева или 95,16 % от стойността на активите. Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

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

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
В началото на годината	65 257	65 710
Придобити, възстановени	178	530
Отписани	(303)	(1 079)
Увеличение по справедлива стойност	426	96
Намаление по справедлива стойност	(328)	-
Към края на годината	65 230	65 257

Към 01.01.2019 г. Дружеството е притежавало 139 224,297 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, със справедлива (балансова) стойност 65 257 хил. лева.

През периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г. Дружеството е :

- продало 270.828 дка. земеделски земи с балансова стойност 97 хил. лева.
- заменило 403.484 дка земеделски земи с балансова стойност 170 хил. лева., срещу които е получило 441.925 дка земеделски земи с балансова стойност 178 хил. лева.
- загубило по съдебен път 67.148 дка земеделски земи с балансова стойност 37 хил. лева.
- увеличило балансовата стойност на имотите по справедлива стойност с 98 хил. лв.

Оценки по справедлива стойност

(а) Йерархия на справедливите стойности

- Оценките по справедлива стойност на инвестиционни имоти към 31.12.2019 г. на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на ниво 3.
- Направената оценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е последователна и повторяема поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Тя се извършва регулярно към датата на всеки финансов отчет.
- Измерването на справедливата стойност е реализирано със съдействието на независими лицензирани оценители.

(б) Техника за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

Таблицата по-долу представя описание на техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи от състава на инвестиционните имоти за 2019 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
 ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

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
Приходен подход	30%	Метод на капитализацията на доход от наем и аренда, дисконтирани парични потоци	Цени на наемите, арендните плащания за съответния регион, за съответния вид имот
Разходен подход	20%	Метод на текущата оценка	Методология по прилагане на Наредба за реда за определяне цени на земеделски земи

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

31 декември 2019 г.	Ниво 3
	хил. лв.
Инвестиционни имоти:	
- земеделски земи	65 230
31 декември 2018 г.	Ниво 3
	хил. лв.
Инвестиционни имоти:	
- земеделски земи	65 257

Справедливата стойност на земеделските земи на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Земеделски земи (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност 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. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
 ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

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

	Инвестиционни имоти Земеделски земи
	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	65 257
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	98
Покупки	178
Продажби	(266)
Отписани	(37)
Салдо към 31 декември 2019 г.	65 230
	Инвестиционни имоти Земеделски земи
	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	65 710
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	96
Покупки	530
Продажби	(1 074)
Отписани	(5)
Салдо към 31 декември 2018 г.	65 257

6. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Имотите, машините и съоръженията 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:

	<i>Активи с право на ползване</i>	<i>Компю- търна техника</i>	<i>Други ДМА</i>	<i>Програм- ни продукти</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	-	8	1	9
Новопридобити активи	57	5	-	2	64
Салдо към 31 декември 2019 г.	57	5	8	3	73
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	-	(8)	(1)	(9)
Амортизация	(9)	(1)	-	(1)	(11)
Салдо към 31 декември 2019 г.	(9)	(1)	(8)	(2)	(20)
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	48	4	-	1	53

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

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

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

7. ЛИЗИНГ

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

7.1. Суми, признати в отчета за финансово състояние

Отчетът за финансово състояние показва следните суми, свързани с лизинг:

	2019	1 януари
Пояснение	BGN'000	2019 BGN'000
Активи с право на ползване		
Сгради	48	57
	<u>48</u>	<u>57</u>
Задължения за лизинг		
Текущи	9	9
Нетекущи	40	48
	<u>49</u>	<u>57</u>

7.2. Суми, признати в отчета за всеобхватния доход

Отчетът за всеобхватния доход показва следните суми, свързани с лизинг:

	2019	2018
Пояснение	BGN'000	BGN'000
Амортизация на активи с право на ползване		
Сгради	(9)	-
	<u>(9)</u>	<u>-</u>
Разходи за лихви (включени във финансовите разходи)	(1)	-

Общият паричен поток за лизинг през 2019 г. е в размер на 10 хил. лв.

Договорът за лизинг, свързан с актива с право на ползване е сключен със свързано лице под общ контрол ВП Брандс Интернешънъл АД.

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Към 31.12.2019 г. , респективно 31.12.2018 г. текущите задължения на дружеството включват:

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN'000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN'000</i>
Задължения за дивиденди	6 006	5 921
Получени аванси	2 655	3 292
Задължения към обслужващото дружество	-	43
Задължения към доставчици	2	13
Задължения към персонала	7	6
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Данъчни задължения	1	1
Други краткосрочни задължения	40	16
Общо текущи задължения	8 712	9 293

Към 31.12.2019 г. получените аванси с балансова стойност представляват: авансово платени суми по сключените договори за следващи стопански години 2 591 хил. лв. и получени аванси по предварителни договори за продажба на имоти в размер на 64 хил. лв.

9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Към 31 декември структурата на собствения капитал е следната:

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN'000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN'000</i>
Основен капитал	32 220	32 220
Премии от емисии	4 765	4 765
Натрупана печалба	22 128	21 705
Печалба (загуба) за периода	6 678	6 344
Задължителен дивидент	(6 006)	(5 921)
Всичко собствен капитал:	59 785	59 113

9.1. Основен акционерен капитал

Общия размер на записания и внесен капитал на дружеството към 31 декември 2019 г. е 32,219,708 /тридесет и два милиона двеста и деветнадесет хиляди седемстотин и осем / лева, разпределен в 32,219,708 /тридесет и два милиона двеста и деветнадесет хиляди седемстотин и осем / броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция от 1 /един/ лев. Акцията дава право на притежателя ѝ на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
 ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

	<i>Към</i> 31.12.2019	<i>Към</i> 31.12.2018
<i>Акционер</i>	% от капитала	% от капитала
Агрион Инвест АД	99.88%	99.88%
Други физически и юридически лица	0.12%	0.12%
	100.00%	100.00%

9.2. Резерви

Към 31.12.2019 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лв., формирани от разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите. Към 31.12.2018 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева.

9.3. Неразпределена печалба

	<i>2019 г.</i> BGN'000	<i>2018 г.</i> BGN'000
Неразпределена печалба на 1 януари	22 128	21 705
Печалба (загуба) за периода	6 678	6 344
Разпределение на печалбата за дивидент	(6 006)	(5 921)
Неразпределена печалба на 31 декември	22 800	22 128

Финансовият резултат за периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г. е печалба в размер на 6 678 хил. лв. преди начисляване на задължителния дивидент.

9.4. Дивиденди

Съгласно чл. 10, ал. 1 от ЗДСИЦ Дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година след преобразуване по реда на чл. 10, ал. 3 от същия закон.

Дружеството приключва 2018 г. с печалба в размер на 6 344 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10, ал.3/ финансовият резултат, който е основа за изчисление на задължителния по закон дивидент от печалбата за 2018 г. е 6 578 хил. лв. Размерът на разпределението от печалбата за 2018 г. за задължителен дивидент е 5 921 хил. лв.

Сумата е начислена и е признато задължение към акционерите за дивиденди в отчета за финансово състояние към 31.12.2018 г. С протокол на Съветът на директорите на Агро Финанс АД СИЦ от 05.09.2019 г. се взе решение за изплащане на дивидента за 2018 г. на 16.09.2019 г. Сумата в размер на 5 921 хил. лв. бе надлежно изплатена по реда и условията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Наредба № 8 от 12.11.2003 г. на Централния депозитар за 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.

Дружеството приключва 2019 г. с печалба в размер на 6 678 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10, ал.3/ финансовият резултат, който е основа за изчисление на задължителния по закон дивидент от печалбата за 2019 г. е 6 674 хил. лв. Размерът на разпределението от печалбата за 2019 г. за задължителен дивидент е 6 006 хил. лв..

Сумата е начислена и е признато задължение към акционерите за дивиденди в отчета за финансово състояние към 31.12.2019 г. (Приложение 8)

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

9.5. Доход на акция

Основният доход на акция се изчисляват като се раздели печалбата/ (загубата) 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 2019 г.	
Брой акции на 01.01.2019 г.	32 219 708
Брой акции на 31.12.2019 г.	32 219 708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2019 г. -31.12.2019 г.	32 219 708
Нетна печалба за периода 01.01.2019 г. - 31.12.2019 г. (хил. лв.)	6 678
Доход на една акция (лева)	0,21

31 декември 2018 г.	
Брой акции на 01.01.2018 г.	32 219 708
Брой акции на 31.12.2018 г.	32 219 708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2018 г. -31.12.2018 г.	32 219 708
Нетна печалба за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г. (хил. лв.)	6 344
Доход на една акция (лева)	0,20

10. ПРИХОДИ ПО ДОГОВОРИ ЗА АРЕНДА И НАЕМ

	2019 г.	2018 г.
	BGN'000	BGN'000
Стопанска година 2019/2020	1 732	-
Стопанска година 2018/2019	4 954	1 666
Стопанска година 2017/2018	8	4 885
Стопанска година 2016/2017	3	9
Общо приходи	6 697	6 560

Признаване на приходите по договори за аренда и наем:

Стопанската година започва на първи октомври и приключва на тридесети септември на следващата календарна година.

10.2. Стопанска година 2019/2020:

За договори, касаещи стопанската 2019/2020 година, получени до 31.12.2019 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2019 г., а три четвърти от прихода ще бъде признат през 2020 година.

Към 31.12.2019 г. дружеството има сключени договори за стопанската 2019/2020 г. на обща стойност 6 928 хил. лева за 130 хил. декара при средна рента 53,45 лева и е признало като приход за 2019 г. в размер на 1 732 хил. лева.

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

10.3. Стопанска година 2018/2019:

За договори, касаещи стопанската 2018/2019 година, получени до 31.12.2019 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2018 г., а три четвърти от прихода се признава през 2019 година.

Към 31.12.2019 г. дружеството има сключени договори за стопанската 2018/2019 г. на обща стойност 6 619 хил. лева за 132 хил. декара при средна рента 50,30 лева и е признало като приход за 2019 г. в размер на 4 954 хил. лева.

10.4. Стопанска година 2017/2018:

За периода 01.01.2019 – 31.12.2019 г. дружеството има сключени нови договори за 2017/2018 с обща стойност 8 хил. лева, които са признати през периода като текущ приход.

10.5. Стопанска година 2016/2017:

За периода 01.01.2019 – 31.12.2019 г. дружеството има сключени нови договори за 2016/2017 с обща стойност 3 хил. лева, които са признати през периода като текущ приход.

11. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	2019 г. BGN'000	2018 г. BGN'000
<i>Балансова стойност на инвестиционни имоти</i>	(97)	(554)
<i>Приходи от продажба на инвестиционни имоти</i>	108	506
Нетна печалба/ (загуба) от продажба и замяна на инвестиционни имоти	11	(48)
<i>Приходи от преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност</i>	426	96
<i>Разходи от обезценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност</i>	(328)	-
Нетна печалба/ (загуба) от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	98	96
Други приходи	93	86
Общо приходи	202	134

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
 ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

12. РАЗХОДИ

Разходите представени по функционален признак включват:

	<i>2019 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>2018 г.</i> <i>BGN'000</i>
Административни разходи	140	122
Разходи за поддръжка на офис	2	11
Телекомуникационни разходи, куриерски	-	1
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД	7	7
Разходи за възнаграждения и осигуровки - СД	95	80
Разходи за амортизация	11	-
Други административни разходи	25	23
Разходи за дейността	78	226
Разходи за обслужващото дружество	47	115
Разходи за одит	-	8
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	3	7
Разходи за държавни такси по имоти	9	29
Разходи за нотариални и съдебни такси	10	12
Разходи за пазарни оценки	-	4
Начислена/ (възстановена) обезценка на търговски и други вземания	(44)	45
Загубени имоти със съдебни решения	36	-
Други разходи за дейността	17	6
Общо разходи:	218	348

12.1. Разходи за персонала

Разходите за персонала включват:

	<i>2019 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>2018 г.</i> <i>BGN'000</i>
Разходи за възнаграждения	95	80
Разходи за социални и здравни осигуровки	7	7
	102	87

12.2. Начислена/ (възстановена) обезценка на търговски и други вземания

Движението на провизиите за очаквани кредитни загуби за търговски вземания и предоставени кредити за 2019 г. е описано по- долу:

Дългови инструменти по амортизирана стойност	<i>Начислена за периода</i> <i>BGN '000</i>	<i>Реинтегрирана</i> <i>BGN '000</i>	<i>Нетна обезценка</i> <i>BGN '000</i>
Обезценка на търговски вземания	250	(301)	(51)
Обезценка на съдебни и присъдени вземания	7	-	7
	257	(301)	(44)

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

Движението на обезценката на търговски и други вземания е представено в приложение 4.

13. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	2019 г. BGN'000	2018 г. BGN'000
Финансови разходи		
Разходи за лихви по лизинг	(1)	-
Други финансови разходи	(2)	(2)
Общо	(2)	(2)

14. УСЛОВНИ ПАСИВИ И УСЛОВНИ АКТИВИ

Съдебни дела

Към 31.12.2019 г. Дружеството е завело следните искове и тяхната приблизителна стойност е:

- Дело за: т.д.№1155/2015 г. на Софийски Градски съд ТО VI- 19– осъдителен иск срещу юридическо лице за дължими наемни плащания. Финансовият интерес е 255 хил. лв.
- Дело за гр. д. № 415/ 2015г. на РС Монтана (въззивна инстанция: въз. гр. д. №416/2017 г. на ОС-Монтана; касационна инстанция: к. гр. д. № 1297/2018г. на ВКС) - иск за възстановяване цена по сделка срещу физическо лице. Финансов интерес 21 хил. лв.

По преценка на ръководството условните активи не могат да бъдат признати към отчетната дата.

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 независим правен 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.

15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

Собственик на капитала на дружеството упражняващ контрол – предприятие – майка

Агрион Инвест АД

Лица упражняващи съвместен контрол над предприятието-майка

Солатер ЕООД 50%

Орбиас ЕООД 50%

Дружества под общ контрол:

Омега Агро Инвест ЕООД

Агримарт ЕООД

Биопродукти – България ЕООД

Лукс Ауто ЕООД

Агрион Финанс ЕАД

ВП Брандс Интернешънъл АД

Ключов управленски персонал

Членовете на Съвета на директорите и изпълнителният директор са ключовият управленски персонал, който отговаря за планирането, текущото ръководене и контролиране дейността на дружеството

Размерът на възнагражденията на управленския персонал за отчетния период е 95 хил. лв. и включва краткосрочни доходи за възнаграждения и осигурителни вноски.

Сделки и салда със свързани лица

През текущия и предходен период са извършвани следните сделки със свързани лица :

1. Сключен договор за цесия за прехвърляне на вземания от наем земеделска земя с Агримарт ЕООД в размер на 142 хил. лв., съответно плащане към 31 декември 2019 г. 142 хил. лв.
2. Признати са приходи от договори за аренда, сключени през предходни периоди, с Агримарт ЕООД в размер на 242 хил. лв. (за 2018 г. 322 хил. лв.), съответно задължение за предплатени аванси към 31.12.2019 г. 3 хил. лв. (към 31.12.2018 г. 240 хил. лв.)
3. Във връзка със сключен договор за наем на офис с ВП Брандс Интернешънъл АД и отчетеният актив с право на ползване и задължение за лизинг през 2019 г. са начислени следните суми:
 - Отчетна стойност на актив с прави на ползване – 57 хил. лв.;
 - Задължения за лизинг – 49 хил. лв.;
 - Начислена амортизация – 9 хил. лв.;
 - Разходи за лихви – 1 хил. лв.;
 - Парични потоци – 10 хил. лв.

16. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

Дружеството е възприело инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативно 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.

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

Категории финансови инструменти

Структурата на финансовите активи и пасиви на дружеството към 31 декември по категории е посочена по-долу:

Финансови активи	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)		
Търговски вземания от клиенти	2 504	1 762
Съдебни и други вземания	50	9
Парични средства и парични еквиваленти	709	1 378
Общо:	3 263	3 149
Финансови пасиви по амортизирана стойност	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Задължения за дивиденди	6 006	5 921
Търговски и други задължения	2	56
Общо:	6 008	5 977

Кредитен риск

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

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) 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.

Матуритетът на вземанията от клиенти и начислената загуба от обезценка за очаквани кредитни загуби е както следва:

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
 ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

Дни в просрочие	Обща брутна балансова стойност в неизпълнение	Очаквана кредитна загуба	Нетно вземане	Очакван процент на кредитни загуби
Непадежирали	15	-	15	0%
До 30 дни	88	(1)	87	1%
До 60 дни	1		1	
До 90 дни	16	(1)	15	6%
Над 90 дни	2 636	(250)	2 386	9%
Общо	2 756	(252)	2 504	9%

За просрочени вземания са заведени съдебни дела. Ръководството е извършило анализ на тези вземания и за тези, за които съществува висока несигурност за тяхното събиране е начислена обезценка за очаквани кредитни загуби към 31 декември 2019 г.

Дни в просрочие	Обща брутна балансова стойност в неизпълнение	Очаквана кредитна загуба	Нетно вземане	Очакван процент на кредитни загуби
Над 90 дни	808	(807)	1	100%
Общо	808	(807)	1	100%

Движение на корективната сметка за обезценка за очаквани кредитни загуби:

	2019 г. BGN'000
Салдо на 1 януари	1 103
Начислена	257
Възстановена	(301)
Салдо на 31 декември	1 059
	2018 г. BGN'000
Обезценка на 1 януари МСС 39	378
Допълнителна обезценка призната на 1 януари 2018 г.	680
Натрупана обезценка на 1 януари 2018 г.	1 058
Начислена за периода	132
Възстановена	(87)
Обезценка на 31 декември	1 103

АГРО ФИНАНС АД СИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

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 измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2019

	<i>от 1 до 3 м.</i>	<i>от 3 м. до 1 г.</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Финансови пасиви			
Задължения за дивиденди	-	6 006	6 006
Търговски и други задължения	2	-	2
Общо:	2	6 006	6 008

31 декември 2018

	<i>от 1 до 3 м.</i>	<i>от 3 м. до 1 г.</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Финансови пасиви			
Задължения за дивиденди	-	5 921	5 921
Търговски и други задължения	56	-	56
Общо:	56	5 921	5 977

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.

Ценови риск

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

Риск на лихвоносни паричните потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Лихвоносните активи (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран. Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са текущи не просрочени и безлихвени.

Управление на капиталовия риск

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

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

Показател	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Общо дългов капитал, т.ч.:	-	-
Привлечени заемни средства	-	-
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(709)	(1 378)
Нетен дългов капитал	(709)	(1 378)
Общо собствен капитал	59 785	59 113
Общо капитал	59 076	57 735
Съотношение на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	(0,01)	(0,02)

Справедливи стойности

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За своите финансови активи и пасиви дружеството приема като основен пазар финансовите пазари в България – БФБ, големите търговски банки – дилъри и за определени специфични инструменти – директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и банковите депозити, 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.

АГРО ФИНАНС АДСИЦ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.

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

16. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

В края на 2019 г. за първи път се появиха новини от Китай за COVID-19 (Коронавирус), когато ограничен брой случаи на неизвестен вирус бяха докладвани на Световната здравна организация. През първите няколко месеца на 2020 г. вирусът се разпространи в световен мащаб и отрицателното му въздействие набра скорост. На 11 март 2020 г., след като са били регистрирани случаи на заразени с новия щам на коронавируса в 114 държави, Световната здравна организация (СЗО) обяви епидемията от COVID-19 за пандемия. На 13 март 2020 г. по искане на правителството Народното събрание обяви извънредно положение в България заради коронавируса.

Ръководството счита това за некоригиращо събитие след датата на отчетния период, защото смята, че то няма да постави под съмнение възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

На този първи и доста ранен етап от възникването на кризата не се забелязва сериозно влияние върху Дружеството. Дружеството предприема всички необходими мерки, с цел да се запази здравето на работещите и да минимизира влиянието на кризата на този етап от възникването ѝ. Действията са съобразени с указанията на Националния оперативен щаб и стриктно се изпълняват разпорежданията на всички национални институции.

Ръководството внимателно следи ситуацията и търси начини за намаляване на въздействието ѝ върху Дружеството, но спадът в цените на акциите на световните фондови борси би могъл да повлияе на справедливата стойност на инвестициите на Дружеството, ако негативната тенденция се запази. Ръководството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на потенциалните ефекти.

Няма други събития след датата на отчетния период, които да изискват допълнително оповестяване или корекции във финансовите отчети на Агро Финанс АДСИЦ към 31 декември 2019 г.

17. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет на Агро Финанс АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2019 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 25 март 2020 г.