



МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ

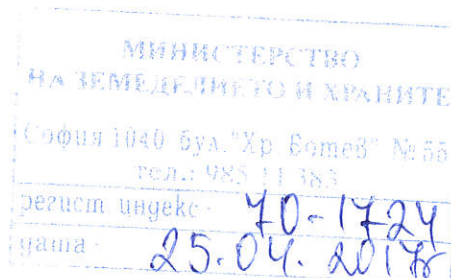
"ЗЕМИНВЕСТ" ЕАД

София, бул. "Хр. Ботев" №17, тел.: 954 97 52; 953 02 81

Изх. № 73.....

София, 25.04 2017 г.

ДО  
ДИРЕКТОРА НА  
ДИРЕКЦИЯ ТДЮ



Приложено, изпращаме Ви, исканата информация: Междинен финансово счетоводен отчет на дружеството към 31.03.2017 г. (Доклад за дейността, Баланс, Отчет за приходите и разходите, Отчет за паричния поток и Отчет за собствения капитал и Приложение към финансовия отчет).

Приложения: Съгласно текста.

С уважение,  
Вълко Стоилов

Изпълнителен директор  
на „Земинвест“ ЕАД

**„ЗЕМИНВЕСТ” ЕАД**  
**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
31 март 2017 г.

## Съдържание

	Страница
Междинен доклад за дейността	2
Баланс	7
Отчет за приходи и разходите	9
Отчет за паричните потоци (пряк метод)	11
Отчет за собствения капитал	12
Приложение към финансовия отчет	13

## Междинен доклад за дейността

### Д О К Л А Д

за дейността на „ЗЕМИНВЕСТ“ ЕАД за периода от 01.01.2017 до 31.03.2017 г.

„ЗЕМИНВЕСТ“ ЕАД е 100 % държавно търговско дружество в основната дейност – отдаване под наем на собственост на дружеството и с регистриран предмет на дейност: инвеститорски контрол в строителството и проектирането, дейности по опазването на земята и повишаване на почвеното плодородие, по земеразделяне и комасация /експертни оценки/; организация, изпълнение и контрол на селскостопански обекти и всякакви други дейности и услуги, независим строителен надзор по проектиране и строителство, издирване, приемане и узаконяване на държавно имущество, представляващо установен държавен дял в заличените организации по § 12 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, което не се стопанисва и не е прието от друга държавна структура или търговско дружество с държавно участие от системата на МЗХ, отдаване под наем на имущество, рибовъдство и търговия с риби и рибни продукти с основен капитал 3 743 101 лева, разпределен в 3 743 101 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка една.

Тримесечния финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приложими през 2017 год. в Република България.

За тримесечието на 2017 г. са реализирани общо приходи от дейността в размер на 14 хил. лв., в т.ч. приходи от услуги - наеми в размер на 12 хил. лв., приходи от продажба на дълготрайни активи – 0 хил.лв., извънредни приходи – 2 хил. лв., при отчетени за същият период 2016 г. приходи от дейността в размер на 6 хил. лв. В сравнение със същи период през 2016 г. дружеството е реализирало с 8 хил. лв. повече приходи.

Приходите са формирани, както следва:

№	ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2016 г. хил. лв	31.03.2017 г. хил. лв.	Изменение в х.лв.
1.	Приходи от дейността	6	14	8
	- от услуги	6	12	6
	-от продажба на дълготрайни активи	0	0	0
2.	Финансови приходи	-		
3.	Извънредни приходи	-	2	2
4.	<b>Общо приходи</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>8</b>



През тримесечието на 2017 год. са извършвани разходи за дейността в размер на 220 хил. лв., при отчетени разходи за същият период на 2016 г. – 287 хил. лв., или по-малко с 67 хил. лв., което представлява намаление с 1/4. Отчетените разходи за тримесечието на 2017 год. включват: разходите от обичайна дейност 220 хил. лв. и извънредни разходи в размер на 0 хил.лв., при отчетени за предходния период, съответно 287 хил. лв. разходи за обичайна дейност.

Най-голям дял в разходите по икономически елементи през тримесечието на 2017 г. имат разходите за персонал - 117 хил. лв. , за същия период за 2016 г. най-голям дял са разходите за външни услуги - 164 хил. лв.

Разходите са формирани, както следва:

№	ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2016 г. хил. лв.	31.03.2017 г. хил. лв.	Изменение в х.лв.
1.	Разходи за материали	13	16	3
2.	Разходи за външни услуги	164	52	-112
3.	Разходи за амортизации	24	20	-4
4.	Разходи за възнаграждения	65	100	35
5.	Разходи за осигуровки	11	17	6
6.	Други разходи, в т.ч.:	10	15	5
	-балансова стойност на продадените активи	0	0	0
7.	Финансови разходи	0	0	0
8.	Извънредни разходи	0	0	0
	<b>Общо разходи</b>	<b>287</b>	<b>220</b>	<b>-67</b>

През тримесечието на 2017 г. Дружеството е реализирало финансов резултат - счетоводна загуба в размер на 206 хил. лв. (тримесечието на 2016г.: счетоводна загуба в размер на 281 хил.лв.).

Средносписъчният състав на персонала през тримесечието за 2017 г. е 21 броя, при СБРЗ 1263.95 лв. (за тримесечието на 2016 г.: 14 броя; СБРЗ 894.64 лв.)

Към 31.03.2017 г. краткотрайните активи са в размер на 997 хил. лв., от които 879 хил. лв. краткосрочни вземания (31.03.2016 г.: 958 хил. лв.) и парични средства в размер на 118 хил. лв. (31.03.2016г.: 224 хил. лв.). Задълженията на Дружеството са в размер на 133 хил.лв. (31.03.2016г.: 131 хил. лв), в т.ч., към персонала 31 хил. лв. (31.03.2016г.: 28 хил. лв), към осигурителни

институти 10 хил.лв. (31.03.2016г.: 13 хил. лв), за данъци 24 хил.лв. (31.03.2016г.: 26 хил. лв).

Дружеството има непокрити загуби от минали години в размер на 2452 хил. лв.

#### **Дял на собствения и привлечения капитал в общия капиталов ресурс**

Година	Собствен капитал хил. лв.	Дълг. пасиви хил. лв.	Кратк. пасиви хил. лв.	Сума на пасива хил. лв.	% на СК от пасива
31.03.2017 г.	3678	-	133	3811	96,51
31.03.2016 г.	3884	-	131	4015	96,73

Собственият капитал на дружеството съставлява 96,51 % за тримесечието на 2017 г. и 96,73 % за тримесечието на 2016 год. от сумата на пасива. Собственият капитал за тримесечието на 2017 год. е 3678 хил. лв., а за тримесечието на 2016 год. е 3884 х. лв. От изнесените данни става ясно, че дружеството финансира дейността си предимно със собствен капитал.

#### **Изчисляване на показателите за капиталовата структура**

№	Показатели	31.03.2017 г.	31.03.2016 г.
1.	Краткотрайни активи – хил. лв.	997	1182
2.	Краткосрочни задължения – хил. лв.	133	131
3.	Нетен оборотен капитал – хил. лв. / 1-2/	864	1051
4.	Собствен капитал хил. лв.	3678	3884
5.	Дългосрочни пасиви – хил. лв.	0	0
6.	ДМА хил. лв.	2811	2831
7.	Коефициент на покриване на краткосрочните задължения / 3:2/	6.50	8.02
8.	Коефициент на покриване на ДМА със собствен капитал /4:6/	1.31	1.37

Дружеството е с добри стойностни показатели за капиталовата структура.

### Ликвидност

Година	Коеф. на обща ликвидност	Коефициент на бърза ликвидност
31.03.2017 г.	7.50	1.16
31.03.2016 г.	9.02	1.98

Бързата ликвидността през тримесечието на 2017 г. е с чувствително намаление спрямо тримесечието 2016 г. Дружеството не среща трудности за покриване на текущите си задължения.

### Рентабилност

Година	Коеф. на рентабилност на приходи от продажби	Коефиц. на рентабилност на собствения капитал
31.03.2017 г.	-14.71	-0.06
31.03.2016 г.	-46.83	-0.07

Показателите за рентабилност на Дружеството през тримесечието на 2017 г. са по стабилни в сравнение с тримесечието на 2016 г. но

“Земинвест” ЕАД, гр. София е действащо търговско дружество в добро финансово състояние.

Развитието на дружеството е насочено към издирване, приемане и узаконяване на държавно имущество, което не се стопанисва и не е прието от друга държавна структура от МЗХ, срещу разходите за което няма реални приходи. Източник на доход за отчетния период са приходите от наеми на ДМА и от продажби на ДМА.

Съгласно чл. 33, ал. 9 от Правилника за реда за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала /ПРУП/ДТ/ДДУК/, приет с ПМС № 112/ 23.05.2003 год. ”Членовете на изпълнителните и контролни органи на едноличните търговски дружества с държавно участие в капитала получават тантиеми извън размера на възнагражденията, определени по реда на ал.6 и ал.7, при нарастване на счетоводната печалба през отчетната спрямо предходната година и при условие, че дружеството няма непокрита загуба от предходни години и просрочени задължения. Тантиемите са за сметка на печалбата след данъчното ѝ облагане и заделянето на нормативно определените части от нея за резерв на дружеството и дивидент на държавата в размер, определен от органа, упражняващ правата на едноличен собственик на капитала, но не по-висок от 1 средно месечно

възнаграждение съгласно чл.6, т.7 от Договорите за възлагане на управление.

"Земинвест" ЕАД, гр. София отчита за тримесечието на 2017 г. загуба в размер на 206 хил. лв. (за същия период на 2016 г.: загуба в размер на 281 хил. лева).

Ръководството на дружеството не може да оцени степента, до която е вероятно да има бъдещи печалби срещу които може да се приспадне натрупаната загуба.

Участие на членовете на Съвета на директорите в управлението и/или собствеността на други дружества:

Вълко Любенов Стоилов - Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите от 21.03.2015г. до момента

Антоний Йорданов Йорданов - Член на Съвета на директорите - от 21.03.2015г. до момента

Михаил Димитров Главчев- Член на Съвета на директорите - от 24.12.2015г. до момента

Членовете на Съвета на Съвета на директорите не участват в други дружества като неограничено отговорни съдружници.

31.03.2017г.

Изпълнителен директор:  
/Вълко Стоилов/



**БАЛАНС**  
**към 31.03.2017 година**

<b>АКТИВ</b>		
Раздели, групи, статии	Сума (хил. лева)	
	текуща година	предходна година
<b>A</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>А. Записан, но невнесен капитал</b>		
<b>Б. Нетекущи (дълготрайни) активи</b>		
<i>I. Нематериални активи</i>	-	-
<i>II. Дълготрайни материални активи</i>		
Земи и сгради, включително ограничени вещни права в т.ч.	2 478	2487
- земи	1 906	1906
- сгради	572	581
Машини, производствено оборудване и апаратура	261	266
Транспортни средства	72	78
Общо за група II:	2 811	2831
<i>III. Дългосрочни финансови активи</i>	-	-
<i>IV. Отсрочени данъци:</i>	-	-
<b>Общо за раздел "Б":</b>	<b>2 811</b>	<b>2831</b>
<b>В. Текущи (краткотрайни) активи</b>		
<i>I. Материални запаси</i>	-	-
<i>II. Вземания</i>		
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	35	35
- над 1 година	35	35
Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия		
- над 1 година		
Други вземания, в т.ч.	845	923
- над 1 година	74	75
Общо за група II:	880	958
<i>III. Инвестиции</i>	-	-
<i>IV. Парични средства, в т.ч.</i>		
- в брой - (включително в подотчетни лица)	3	10
- в безсрочни сметки (депозити)	115	214
Общо за група IV:	1 18	224
<b>Общо за раздел "В":</b>	<b>998</b>	<b>1 182</b>
<b>Г. Разходи за бъдещи периоди</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Сума на актива (А+Б+В+Г)</b>	<b>3811</b>	<b>4015</b>

Изготвил:

Миличка Младенова

Изпълнителен директор:

Вълко Стоилов

Дата: 31.03.2017г.



ПАСИВ		
Раздели, групи, статии	Сума (хил. лева)	
	текуща година	предходна година
A	1	2
<b>А. Собствен капитал</b>		
I. Записан капитал	3 743	3 743
II. Премии от емисии	-	-
III. Резерв от последващи оценки	772	772
IV. Резерви	-	-
Законови резерви	8	8
Други резерви	1 651	1 651
Общо за група IV:	1 659	1 659
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч		
- неразпределена печалба	162	162
- непокрита загуба	(2452)	(1 594)
Общо за група V:	(2290)	(1 433)
VI Текуща печалба (загуба)	(206)	(858)
<b>Общо за раздел "А":</b>	<b>3678</b>	<b>3884</b>
<b>Б. Провизии и сходни задължения</b>	-	-
<b>В. Задължения</b>		
Задължения към финансови предприятия, в т.ч.	-	-
- до 1 година	-	-
Задължения към доставчици, в т.ч.	7	1
- до 1 година	-	-
- над 1 година	-	-
Задължения към предприятия от група, в т.ч.	-	-
- до 1 година	-	-
- над 1 година	-	-
Други задължения, в т.ч.	126	130
- до 1 година	-	-
- над 1 година	-	-
- Към персонала в т.ч.	31	28
— до 1 година	31	28
— над 1 година	-	-
- Осигурителни задължения, в т.ч.	9	13
— до 1 година	9	13
- Данъчни задължения, в т.ч.	24	26
— до 1 година	24	26
— над 1 година	-	-
<b>Общо за раздел "В", в т.ч.:</b>	<b>133</b>	<b>131</b>
- до 1 година	-	-
- над 1 година	-	-
<b>Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди</b>	-	-
<b>Сума на пасива (А+Б+В+Г)</b>	<b>3 811</b>	<b>4 015</b>

Изготвил:

Миличка Младенова

Дата: 31.03.2017г.


Изпълнителен директор:


Вълко Стоилов

**ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ**  
към 31.03.2017 година

Наименование на приходите и разходите	Сума (хил. лева)	
	текуща година	предходна година
А	1	2
<b>Б. Приходи</b>		
<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.	13	6
а) услуги	13	6
б) дълготрайни активи	-	-
<i>Общо приходи от оперативна дейност</i>	12	6
<i>II. Финансови приходи</i>		
2. Загуба от обичайна дейност	207	281
3. Извънредни приходи	1	
<i>Общо приходи</i>	14	6
4. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	206	281
5. Загуба	206	281
<b>Всичко</b>	220	287

Изготвил:   
Миличка Младенова



Изпълнителен директор:   
Вълко Стоилов

Дата: 31.03.2017г.

Наименование на приходите и разходите	Сума (хил. лева)	
	текуща година	предходна година
А	1	2
<b>А. Разходи</b>		
<i>I. Разходи за оперативна дейност</i>		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.	68	177
а) суровини и материали	16	13
б) външни услуги	52	164
2. Разходи за персонала, в т.ч.	117	76
а) разходи за възнаграждения	100	65
б) разходи за осигуровки, в т.ч.	17	11
- осигуровки, свързани с пенсии		
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.	20	24
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	20	24
- разходи за амортизация	20	24
4. Други разходи, в т.ч.:	15	10
- балансова стойност на продадените активи	-	-
<i>Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4)</i>	220	287
<i>II. Финансови разходи</i>		
5. Разходи за лихви и други финансови разходи		
<i>Общо финансови разходи (6+7)</i>		
6. Печалба от обичайна дейност	-	
7. Извънредни разходи	220	287
<i>Общо разходи</i>		
8. Счетоводна печалба		
9. Разходи за данъци		
10. Печалба	220	287
<b>Всичко</b>	220	287

Изготвил:

Миличка Младенова

Изпълнителен директор:

Вълко Стоилов

Дата: 31.03.2017г.





**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ  
ПОТОЦИ**

**Към 31.03. 2017**

**година**

*(хил. лева)*

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	постъплени я	Плащания	нетен поток	постъплени я	Плащания	нетен поток
А	1	2	3	4	5	6
<b>А. Парични потоци от основна дейност</b>						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	337	321	16	57	270	(213)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		123	(123)		78	(78)
Други парични потоци от основна дейност	2	1	1		7	(7)
<b>Всичко парични потоци от основна дейност (А)</b>	339	442	(106)	57	355	(298)
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>						
Парични потоци, свързани с покупката на дълготрайни активи					2	(2)
<b>Б.Всичко парични потоци от инвест. дейност</b>					2	(2)
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми						
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни						
<b>В.Всичко парични потоци от финансова дейност</b>						
<b>Г. Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)</b>	339	442	(106)	57	357	(300)
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>			224			521
<b>Е. Парични средства в края на периода</b>			118			224

Изготвил: Миличка Младенова

Изпълнителен директор: Вълко Стоилов

Дата: 31.03.2017г.



# ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

31.03.2017 година

Показатели	Записан капитал	Резерв от последващи оценки	Резерви	Резерви	Финансов резултат от минали години	Текуща загуба	Общо собствен капитал
	1	2	3	4	5	6	7
A							8
1. Салдо в началото на отчетния период	3 743	772	8	1 651	162	(1 594)	3 884
2. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	3 743	772	8	1 651	162	(1 594)	3 884
3. Други изменения в собствения капитал	-	-	-	-	-	(858)	-
4. Финансов резултат за текущия период	-	-	-	-	-	(206)	(206)
5. Салдо към края на отчетния период	3 743	772	8	1 651	162	(2 452)	3 678
6. Собствен капитал към края на отчетния период	3 743	772	8	1 651	162	(2 452)	3 678

Изготвил:

Миличка Младенова

Изпълнителен директор:

Вълко Стоилов

Дата: 31.03.2017г.

## **Приложение към финансовия отчет**

### **1 Обща информация**

„Земинвест“ ЕАД е регистрирано в Търговския регистър еднолично акционерно дружество с ЕИК 831385306 и седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 17.

„Земинвест“ ЕАД е с основна дейност: Инвеститорски контрол в строителството и проектирането, дейности по земеразделянето и комасация/експертни оценки/, организация, изпълнение и контрол на селскостопански обекти, независим строителен надзор по проектиране и строителство, издирване, приемане и узаконяване на държавно имущество, представляващо установен държавен дял в заличените организации по § 12 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, което не се стопанисва от друга държавна структура или дъргово дружество с държавно участие от системана на МЗГ, отдаване под наем на имущество, почивно дело, туризъм, ресторантьство, рибовъдство и търговия с риба и рибни продукти и всякакви други дейности, незабранени със закон в страната. Дружеството е 100 % държавно. Принципал е Министъра на Земеделието и храните. Дружеството има регистриран капитал в размер на 3 743 101 лева, разпределени в 3 743 101 акции с номинал от един лев. Управлението на дружеството се осъществява от Съвет на директорите назначени от Министъра, които избират Изпълнителен директор представляващ дружеството.

Финансовият отчет е самостоятелен отчет на дружеството. Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство в национална валута – лева. Точността на сумите, представени във финансовия отчет е хиляди лева.

По смисъла на ЗДДС „Земинвест“ ЕАД осъществява облагаеми сделки и доставки 100% в страната.

Счетоводната политика на „Земинвест“ ЕАД през тримесечието на 2017 г. е утвърдена от управлението на дружеството в съответствие със Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия и вътрешните актове на предприятието. Промените в счетоводна политика на дружеството през тримесечието на 2017 г. са оповестени в съответните раздели на настоящото изложение.

## **2 Счетоводна политика**

### **2.1 Основа за изготвяне на финансовите отчети**

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (СС) приети с ПМС № 46 от 21.03.2005 г., изменени и допълнени съгласно ПМС № 251 от 17.10.2007 г., в сила от 01.01.2008 година.

### **2.2 Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики прилагани при изготвянето на тези финансови отчети са представени по долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че тези оценки са базирани на най-пълното познаването на текущите събития и действия от страна на ръководството, то реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

### **2.3 Приходи и разходи**

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- е вероятно предприятието да има икономическа изгода, свързана със сделката;
- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат измерени;
- приходите за всяка сделка се признават едно - временно с извършените за нея разходи (принцип на съпоставимост между приходите и разходите).

Приходът не се признава, когато разходите не могат да бъдат надеждно изчислени. При тези обстоятелства всяко получено плащане се признава за пасив (задължение).

Когато възникне неяснота по събирането на сума, която вече е включена в прихода от продажбата, несъбираемата сума се признава за разход, а не като корекция на сумата на първоначално признатия приход. Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставянето на счетоводния баланс и когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за приходи и разходи в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход. Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението. Получените дивиденди, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

## **2.4 Получени заеми**

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. При първоначалното им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката. Последващото оценяване на заемите се извършва по амортизируема стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в Отчета за приходи и разходи за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

## **2.5 Нематериални дълготрайни активи**

ДНМА са представени в справка – приложение към ГФО. Първоначалната оценка на ДНМА е цена на придобиване, която включва покупна цена и преки разходи за подготовка за използване по предназначение.

Дружеството приема за последваща оценка на ДНМА подхода съгласно т.7.1 от СС 38 - цената на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупана загуба от обезценки

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за приходи и разходи в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се добавят към себестойността на актива.



## **2.6 Дълготрайни материални активи**

ДМА са представени в справка – приложение към ГФО. Първоначалната оценка на ДМА е цена на придобиване, която включва покупна цена и преки разходи за въвеждане в експлоатация. Отчетната стойност на активите се коригира с последващи разходи при обоснована икономическа изгода над тази от първоначално оценената ефективност.

През отчетния период са използвани следните методи и норми на амортизация по групи активи: Линеен метод на амортизация с амортизационни норми по групи активи както следва:

- сгради – 4%
- машини и съоръжения – 10%
- стопански инвентар –15%
- транспортни средства – 10%

След първоначалното признаване на активите дружеството приема за последваща оценка съгласно т.7.1 от СС 16 – цената на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупана загуба от обезценки. В годишния отчет към 31.12.2016 г. дълготрайните материални активи са представени по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации. В изпълнение на чл.22 от ЗС е извършена инвентаризация на ДМА към датата на годишния отчет за 2016 г., като не са отчетени липси и излишъци. Запазен е подходът за определяне на прага на същественост за класифициране на ДМА: това е данъчно признатия праг в ЗКПО, който за 2016 г. е 700 лв. ДМА, които са въведени в експлоатация през предходни години и са с първоначална стойност под 700 лв. не са отписани.

## **2.7 Обезценка на активите на Дружеството**

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са преглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците генериращи парични потоци се преглеждат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив базирана на пазарни условия и стойността в употреба.

## **2.8 Инвестиционни имоти**

Земята, собственост на Дружеството, не е преоценена през 2016 г. от независими оценители. Справедливата стойност се определена на базата на подобни актуални сделки, извършени на пазара, която се коригирана в съответствие със спецификите на земята.

Инвестиционните имоти на Дружеството включват жилищни имоти, административни сгради, стопански сгради/краварници, телчарници, ремонтни работилници, навеси, заслони и други/установен дял от заличените организации по § 12 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, които се намират на територията на цялата страна/области Видин, Монтана, Варна, В.Търново, Плевен, Пловдив, Кърджали и др./ и се държат единствено с инвестиционна цел.

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена

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

**Справедлива стойност**

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва модела на справедливата цена. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразява на в Отчета за приходи и разходи за периода.

#### Цена на придобиване

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на цената на придобиване в съответствие с СС 16 Дълготрайни материални активи. В този случай инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

#### Общо

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в Отчета за приходи и разходи и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

## **2.9 Финансови активи**

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории: кредити и вземания възникнали първоначално в Дружеството, финансови активи държани за търгуване, инвестиции държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните категории, в зависимост от целта, с която са придобити. Принадлежността им към съответната категория се преразглежда към всеки отчетен период.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възмездяване и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е



прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Инвестиции държани до падеж са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите държани до падеж последващо се оценяват по амортизируема стойност чрез метода на ефективната лихва. В допълнение, при наличието на обезценка на инвестицията, финансовият инструмент се оценява по възстановима стойност. Всички промени в преносната стойност на инвестицията се отчитат в Отчета за приходи и разходи.

Финансови активи държани за търгуване са такива активи, които са придобити с цел получаване на печалба вследствие краткосрочните колебания в цената или дилърския марж. Деривативните финансови активи, освен ако не са специално определени и ефективни хеджиращи инструменти, се класифицират като държани за търгуване. Финансовите активи държани за търгуване първоначално се признават по себестойност, която е справедливата стойност на платеното насрещно възмездяване.

След първоначалното признаване, финансовите инструменти от тази категория се оценяват по справедлива стойност.

Кредити и вземания възникнали първоначално в Дружеството са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Те са не-деривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност използвайки метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Промяна в стойността им се отразява в Отчета за приходи и разходи за периода.

Търговските вземания се обезценяват когато е налице обективно доказателство че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

## **2.10 Данъци върху дохода**

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода, за периода за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за

периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в Отчета за приходи и разходи.

Отсрочените данъци се изчисляват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се окачка активът да се реализира или пасивът да се уреди.

На основание т.4.3 от СС 12 Данъци от печалбата не е признат актив по отсрочени данъци.

Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовите отчети преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Значителна част от промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в Отчета за приходи и разходи за периода. Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви дължаща се на промяна в справедливата стойност на активи или пасиви, която е отразена директно в капитала – такива като преоценка на земя – се отразяват директно в капитала.

### **2.11 Пари и парични еквиваленти**

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрацаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

### **2.12 Капитал**

Акционерния капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва получената премия по емитирани акции.

Преоценъчния резерв се състои от печалби и загуби свързани с преоценка на определени категории финансови активи, имоти, сгради, машини и съоръжения.

Финансовият резултат включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали периоди, посочени в Отчета за приходите и разходите.

### **2.13 Пенсионни и други задължения към персонала.**

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции или с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск, в случаите в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

### **2.14 Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми и овердрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи свързани с лихви се признават като финансови разходи в Отчета за приходи и разходи.

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

Дивидентите платими на акционерите на Дружеството се признават, когато дивидентите са одобрени от Събрание на акционерите.

### **2.15 Провизии, условни активи и условни пасиви**

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породят необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като

задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава когато са изпълнени следните условия:

- Дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението

Сумата призната като провизия представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка, Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност заобикаляща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

### 3 Дълготрайни материални, нематериални и финансови активи

Показатели	Отчетна стойност на нетекучите (дълготрайните) активи				Последваща оценка			Преопенена стойност (4+5-6)	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	Амортизация	Последваща оценка	Преопенена амортизация в края на периода (Π+12-13)	Балансова стойност в края на периода
	В началото на периода	на постъпили през периода	на излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление									
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи															
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти, и други подобни права и активи	5	-	-	5	-	-	5	5	-	-	5	-	-	5	-
Общо за група I	5	-	-	5	-	-	5	5	-	-	5	-	-	5	-
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, включително права в т.ч.	2 812			2 812	-	-	2 812	325	9	-	334	-	-	334	2 478
- земи	1 906			1 906	-	-	1 906	-	-	-	-	-	-	-	1 906
- сгради	906			906	-	-	906	325	9	-	334	-	-	334	572
2. Машини, производствено оборудване и апаратура, в т.ч.	1 040	-	-	1 040	-	-	1 040	696	11	-	707	-	-	707	333
- Транспортни средства	98			98	-	-	98	40	4	-	44	-	-	44	54
Общо за група II	3 852			3 852			3 852	1 021	20	-	1 041			1 041	2 811
Общо нетекучи (дълготрайни) активи	3 857			3 857			3 857	1 026	20	-	1 046			1 046	2 811

За отчетното тримесечие на 2017 г. начислените счетоводни и данъчни амортизации са еднакви.  
Във връзка с определяне на възстановимата стойност на ДМА към датата на ГФО, управлението на дружеството счита, че няма условия за обезценка на активите и намаление на тяхната балансова стойност. На основание на това решение на управлението не е правена обезценка на ДМА към 31.03.2017 г.

Към 31.03.2017. по решение на управлението на обезценки на дълготрайните нематериални актив не са правени.

Дружеството е извършило инвентаризация на дълготрайните активи посредством услуга от външна фирма. Към датата на представяне на настоящия отчет, са представени резултати от инвентаризацията за 2016 г на ръководството.

#### 4 Търговски вземания

	31.03.2017 '000 лв	31.03.2016 '000 лв
Вземания от клиенти и доставчици	34	35
Обезценка на вземанията	-	
	<b>34</b>	<b>35</b>

#### 5 Други вземания

Към 31.03.2017г. другите вземания на Дружеството са в размер на 845 хил.лв. и представляват подлежащ на възстановяване данъчен кредит и предоставени заеми.

#### 6 Собствения капитал, резерви и текущия финансов резултат

„Земинвест” ЕАД е дружество от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания.

Капиталът на дружеството е в размер на 3 743 хил. лв., разпределен в 3 743 101 акции. Собственик на капитала е държавата, който притежава 100% от 3 743 101 акции на дружеството. Собственият капитал на „Земинвест“ ЕАД към 31.03.2017. се състои и от следните придобити в годините източници за собствено финансиране: резерви 2432 хил.лв. ; неразпределена печалба 162 хил.лв. непокрита загуба 2452 хил.лв.. Текущият финансов резултат е 206 хил.лв. загуба. Няма текущи данъци върху печалбата.

За периода 01.01.2017 до 31.03.2017 г. „Земинвест“ ЕАД е внесло в бюджета авансови вноски за корпоративен данък в размер на 0 хил.лв.

## 7 Търговски задължения

Към 31.03.2017г. търговските задължения на Дружеството са в размер на 20 хил.лв. (към 31.03.2016 г.: 14 хил.лв.), няма нетекущи задължения.

От търговските задължения най-голям е дялът на задължението по предоставен аванс – 13 хил.лв.

## 8 Персонал

### 8.1 Разходи за персонал

	31.03.2017	31.03.2016
	‘000 лв	‘000 лв
Разходи за заплати	(100)	(65)
Разходи за социални осигуровки	(17)	(11)
	(117)	(76)

## 8.2 Задължения към персонал и осигурителни институции

Задълженията към персонала за пенсии и други възнаграждения, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

	31.03.2017 '000 лв	31.03.2016 '000 лв
Краткосрочни осигурителни задължения	10	13
Задължения към персонала	31	28
	<b>41</b>	<b>41</b>

## 9 Приходи

Реализираните през периода 01.01.2017 – 31.03.2017 г.. приходи от дружеството са в размер на 14 хил.лв. и са от отдаване на ДМА под наем и доставка на вода (същия период 2016 г.: 6 хил.лв.) и 0 хил.лв. от продажба на ДМА (същия период 2016 г.: 0 хил.лв).

## 10 Разходи за външни услуги

Разходите за отчетния период на тримесечието са признати в ОПР на база основните принципи за тяхното отчитане съгласно чл.4 от ЗС: текущо начисляване и съпоставимост между приходите и разходите.

Основните разходи за дейността по икономическо предназначение са:



	31.03.2017	31.03.2016
	'000 лв	'000 лв
Ремонтни дейности	(12)	(88)
Възнаграждения по ГД	(4)	(4)
Правни услуги и одит	(20)	(21)
Абонамент	(1)	(2)
Транспорт	(12)	(15)
Телефонни услуги	(3)	(3)
Ел. енергия	(1)	(1)
Охрана	(1)	(1)
Други	(13)	(39)
	<b>(67)</b>	<b>(174)</b>

## 11 Сделки със свързани лица

\* Свързани лица съгласно ДОПК са:

- а) съпрузите, роднините по права линия, по съребрена - до трета степен включително; и роднините по сватовство - до втора степен включително, а за целите на чл. 123, ал. 1, т. 2 - когато са включени в общо домакинство;
- б) работодателя и работник;
- в) съдружниците;
- г) лицата, едното от които участва в управлението на другото или на негово дъщерно дружество;
- д) лицата, в чийто управителен или контролен орган участва едно и също юридическо или физическо лице, включително когато физическото лице представлява друго лице;
- е) дружество и лице, което притежава повече от 5 на сто от дяловете или акциите, издадени с право на глас в дружеството;
- ж) лицата, едното от които упражнява контрол спрямо другото;
- з) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице или от негово дъщерно дружество;

- и) лицата, които съвместно контролират трето лице или негово дъщерно дружество;  
 к) лицата, едното от които е търговски представител на другото;  
 л) лицата, едното от които е направило дарение на другото;  
 м) лицата, които участват пряко или косвено в управлението, контрола или капитала на друго лице или лица, поради което между тях могат да се уговарят условия, различни от обичайните.

	Вид свързаност
Министерство на земеделието и продоволствието Врана ЕАД Напоителни системи ЕАД Вълко Любенов Стойлов Антоний Йорданов Йорданов Михаил Димитров Главчев	Единоличен собственик на капитала Други свързани лица Други свързани лица Изпълнителен директор Член на Съвета на директорите Член на Съвета на директорите

#### 11.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Изпълнителните директори и членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Сделките с ключовия управленски персонал включват следните възнаграждения:

	31.03.2017	31.03.2016
	‘000 лв	‘000 лв
Краткосрочни възнаграждения:		
Разходи за възнаграждение	(100)	(65)
Разходи за социални осигуровки	(17)	(11)
	(117)	(76)

**11.2 Салда към 31.03.2017 година**

	31.03.2017 '000 лв	31.03.2016 '000 лв
<b>Нетекущи задължения към:</b>		
- получени заеми	-	-
<b>Текущи задължения към:</b>		
- получени заеми и начислени лихви	-	-
- управленски персонал	7	7
	<b>7</b>	<b>7</b>

През отчетния период дружеството се е управлявало от Съвет на директорите и един Изпълнителен директор. Управлението на дружеството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет към 31 март 2017 г. са спазени действащите счетоводни стандарти и принципите на текущо начисляване на приходите и разходите и предпазливост при оценката на активите и пасивите.

Управлението на дружеството също така потвърждава, че не са известни данни, които водят до несигурност относно възможността то да продължи дейността си и финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

**12 Събития, настъпили след датата на баланса**

Няма съществени събития, след датата на баланса, които оказват влияние върху годишния финансов отчет.

### 13 Одобрение на финансовия отчет

Междиния финансовият отчет към 31 март 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Изпълнителния директор на 11.04.2017

Главен счетоводител.....  
/М.Младенова /

Изпълнителен директор:.....  
/В.Стоилов /

