

1. Обща информация

1.1 Учредяване, основен капитал и предмет на дейност на Дружеството

“Агроенерджи” АДСИЦ (“Дружеството”) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 14 февруари 2008, с първоначален капитал, в размер на 500 хил. лв., разпределен в 500,000 акции, с номинална стойност от 1 лев всяка. Дружеството е вписано в Търговския регистър на 15 април 2008. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, бул. “Патриарх Евтимий” 22.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез публично предлагане на собствени акции, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им.

Специалното законодателство, отнасящо се до дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз за извършване на дейността си, на основание на Решение № 601 на КФН от 11 юни 2008.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва:

Светослав Божков Божилов
Данаил Михайлов Каменов
Людмил Георгиев Александров
Николай Недков Добрилов
Паулина Стефанова Халачева

1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на Дружеството е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделска земя.

Основна цел

Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.



1. Обща информация (продължение)

1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството (продължение)

Инвестиционни ограничения

Дружеството придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти.

Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството не може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България, както и не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Дружеството могат да бъдат инвестирани единствено в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации, но в размер не повече от 10% от активите на Дружеството.

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества.

2. База за изготвяне на финансовия отчет

2.1 Обща рамка за финансово отчитане

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

Промени в МСФО

Стандарти и разяснения влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 11 Съвместни споразумения, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 27 (ревизиран 2011) Индивидуални финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 28 (ревизиран 2011) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);



2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

Промени в МСФО (продължение)

Стандарти и разяснения влезли в сила през текущия отчетен период (продължение)

- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни споразумения и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – преходни разпоредби, приети от ЕС на 4 април 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014),
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран 2011) Индивидуални финансови отчети – Инвестиционни дружества, приет от ЕС на 20 ноември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне - Нетирание на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 36 Обезценка на активи – Оповестяване на възстановимата стойност за нефинансови активи, приети от ЕС на 19 декември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признание и оценяване – Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране, приети от ЕС на 19 декември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Следните МСФО, изменения на съществуващите стандарти и разяснения, издадени от СМСС, са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2010-2012), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24 и МСС 38) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 17 декември 2014 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2011-2013), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13 и МСС 40) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 18 декември 2014 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015);
- Изменение на МСС 19 Доходи на наети лица - Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица – приети от ЕС на 17 декември 2014 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015);
- КРМСФО 21 Налози, приет от ЕС на 13 юни 2014 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 17 юни 2014).



2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

Промени в МСФО (продължение)

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСФО 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Прилагане на изключението за консолидация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСФО 11 Съвместни споразумения - Счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 38 Нематериални активи - Изясняване на допустимите методи за амортизация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети – Инициатива за оповестяване (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 41 Земеделие - Земеделие: плододайни растения (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 27 Индивидуални финансови отчети - Метод на собствения капитал в самостоятелните финансови отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2012-2014), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016).

Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.



2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

В същото време, отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

ЗДСИЦ изисква инвестиционните имоти на Дружеството да бъдат оценявани в края на всяка година. Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител, акредитиран от Министерството на земеделието и храните на основание чл. 20 ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ. При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2014 и 2013 независимият оценител е използвал модела "Справедлива пазарна стойност" (виж бел. 3).

2.2 Счетоводни принципи

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на текущото начисляване и историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които се преоценяват по справедлива стойност.

2.3 Приложение на принципа на действащото предприятие

Настоящият финансов отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2014, е изготвен на базата на принципа за действащото предприятие. Ръководството е уверено, че Дружеството ще поддържа нормална дейност, чрез повишаване ефективността от дейността си и финансова подкрепа от основния акционер в случай на необходимост. В резултат на това Ръководството потвърждава своето разбиране и валидността на предположението, че настоящият финансов отчет е изготвен на базата на принципа за действащото предприятие.

2.4 Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута е валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството функционира и в която се генерират и изразходват паричните му средства. Дружеството осъществява своите сделки предимно в лева, поради което като функционална валута е определен българският лев.

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство Дружеството води счетоводство и съставя финансови отчети в националната валута на Република България - български лев, който от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева (хил. лв.).

2.5 Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземания и задължения в чуждестранна валута или при отчитането им при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните средства, вземанията и задълженията в чуждестранна валута към датата на отчета за финансовото състояние са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.



2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.6 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на МСФО изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовия отчет, които оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Основният източник на несигурност за Дружеството по отношение на предположения и оценки е определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти (виж бел. 3).

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, в които инвестира Дружеството, са земи, които се държат за получаване на приходи под формата на аренда и за увеличаване на стойността на капитала.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите. Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот, който вече е бил признат, се прибавят към балансовата сума на инвестиционния имот, когато е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на ефективност на съществуващия инвестиционен имот. Всички други последващи разходи се признават като разходи в периода, в който са възникнали.

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, като промените в справедливата стойност се признават в отчета за всеобхватния доход.

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител, акредитиран от Министерството на земеделието, на основание чл. 20, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ. При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2014 и 2013 независимият оценител е използвал модела "Справедлива пазарна стойност". Справедливата пазарна стойност (СПС) е най-вероятната стойност, на която даден актив може да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответния актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито една от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация трябва да бъде разумно дълъг.

Прилагат се следните методи за оценка на земеделски земи:

- метод за определяне на текущите пазарни цени;
- метод на сравнителните продажби (пазарен аналог);
- метод на ликвидационната стойност.



3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

Инвестиционни имоти (продължение)

Методът за определяне на текущите пазарни цени, съгласно *Наредбата за определяне на цени на земеделските земи*, отчита конкретните характеристики на имота (качествени, количествени, местоположение, състояние и др.). Чрез диференцирани, административно определени коефициенти, в зависимост от характеристиките на земеделската земя, се формира заключение за пазарната стойност на оценяваната земеделска земя, която може да се използва при покупко-продажба, замяна или други видове сделки между държавата и физически и/или юридически лица. При използването на този оценъчен метод стойността на поземления имот се определя като произведение от три величини: началната цена на имота, сумата от корекционните коефициенти и площта на съответния имот.

Пазарни сравнения (аналози) – при използването на този метод стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните му характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито продажби има надеждна информация, включително и за цените, по които са се осъществили сделките. При това колкото по-близо до момента на оценката са извършени сделките, за които има информация, толкова по-достоверна ще е изведената пазарна стойност на оценявания имот.

Метод на ликвидационната стойност – ликвидационната стойност трябва да се разглежда като долна граница на стойността на оценявания актив. Това е стойността, която може да се получи при средносрочна продажба на имота.

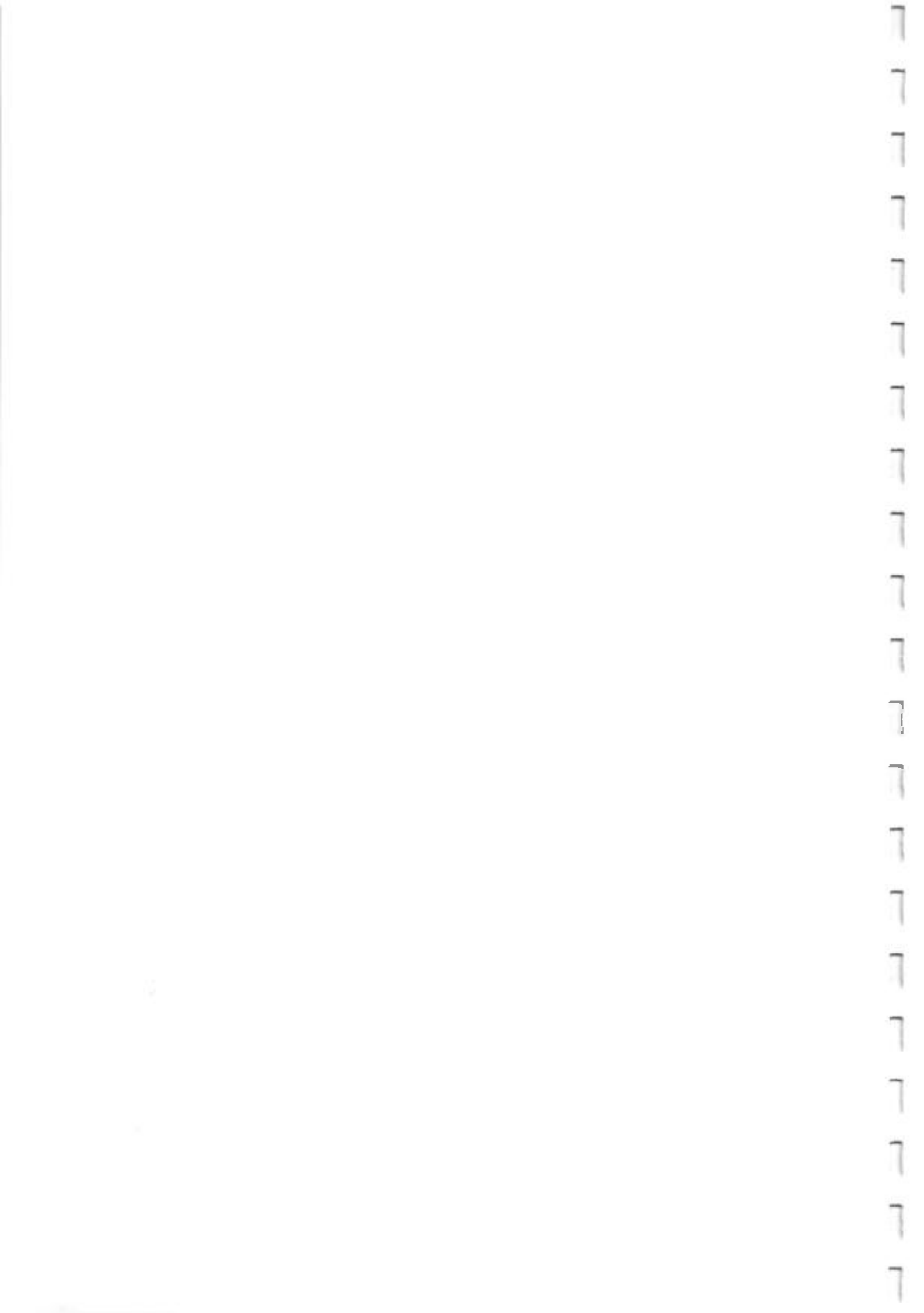
Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2014 и 2013 е определена въз основа на оценка, извършена от лицензиран оценител, по метода на пазарните сравнения. За целта са използвани пазарни/офертни цени на имоти, със сходни характеристики, по региони, като са отчетени на следните фактори: размер; категория земя; близост до водна/напоителни системи; топография на терена; и достъпност до главни пътни артерии.

В допълнение използваните офертни цени са коригирани с: коректив за офертна цена (отразява разликата между офертната цена и реалната цена, при която се извършва сделката); коректив за време (отразява промяната в цената, когато са използвани оферти от края на 2011 и началото на 2012); и коректив за аренда (отразява промяната в статуса на земята – арендована/неарендована). Ръководството на Дружеството счита, че така определената пазарна цена на инвестиционните имоти към 31 декември 2014 и 2013 предоставя най-доброто доказателство за тяхната справедлива стойност.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява. На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети на Дружеството, разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита в отчета за всеобхватния доход.

Финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават в отчета за финансовото състояние от Дружеството в случай, че Дружеството става страна по договорните разпоредби на съответния инструмент.



3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

Финансови инструменти (продължение)

Финансовите активи се класифицират в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвестиции, държани до падеж; активи на разположение за продажба и кредити и вземания. Класифицирането зависи от характера и предназначението на финансовите активи и се определя при първоначалното им признаване.

Финансовите активи, посочени в отчета за финансовото състояние, включват парични средства в брой и по банкови сметки и търговски и други вземания.

Финансовите пасиви се класифицират или като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като финансови пасиви по амортизирана стойност. Финансовите пасиви, посочени в отчета за финансовото състояние, включват търговски и други задължения.

Ръководството счита, че справедливата стойност на финансовите инструменти е близка до тяхната балансова стойност. Под справедлива стойност се разбира сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив – уреден, между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

Методът на ефективния лихвен процент е метод на изчисление на амортизираната стойност на финансов актив/пасив и за разпределение на прихода/разхода за лихви през съответния период.

Ефективният лихвен процент е процентът, който дисконтира очакваните парични постъпления/плащания до нетната преносна стойност на финансовия актив/пасив на база предполагаемия живот на този актив/пасив или ако е подходящо за по-къс период.

Парични средства

За целите на съставянето на отчета за паричния поток, паричните средства и паричните еквиваленти включват налични парични средства в брой и в банки и краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по амортизирана стойност, намалена с необходимата провизия за обезценка и несъбираемост. Поради това, че тези вземания не са лихвени, амортизираната им стойност съвпада с тяхната номинална стойност. Провизията за обезценка и несъбираемост се определя на база преглед на салдата в края на отчетния период и се начислява индивидуално за определени позиции, за които съществуват индикации за обезценка и несъбираемост.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения се отчитат по амортизирана стойност. Поради това, че тези задължения не са лихвени, амортизираната им стойност съвпада с тяхната номинална стойност.



3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането на приходите и разходите се извършва при спазване на съпоставимост между тях, текущо начисляване и предпазливост.

Приходи и разходи от преоценка на инвестиционни имоти

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, като промените в справедливата стойност се признават в отчета за всеобхватния доход.

Приходи от аренда

Дружеството е страна по договори за аренда, в качеството си на собственик на земята. Приходите от аренда се признават в отчета за всеобхватния доход на базата на сключени договори за аренда за периода, за който се отнасят.

Приходи от лихви и разходи за лихви

Приходите от лихви и разходите за лихви се признават в отчета за всеобхватния доход за всички лихвоносни финансови инструменти на пропорционална времева база, чрез използване на метода на ефективната лихва, като се амортизира всяка разлика между първоначално отчетената стойност на съответния актив или пасив и стойността им на датата на падежа.

Данъчно облагане

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, в сила към 31 декември 2014, инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лизенцирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба. В резултат на това, към датата на отчета за финансовото състояние Дружеството не е начислявало текущи и отсрочени данъци.

Справедливи стойности

Ръководството на Дружеството счита, че балансовата стойност на активите и пасивите не се различава от тяхната справедлива стойност, с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по тяхната справедлива стойност към 31 декември 2014. Оценката на инвестиционните имоти е класифицирана в ниво 2, съгласно йерархията на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност.



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

4. **Инвестиционни имоти**

Към 31 декември 2014 и 2013 инвестиционните имоти на Дружеството са както следва:

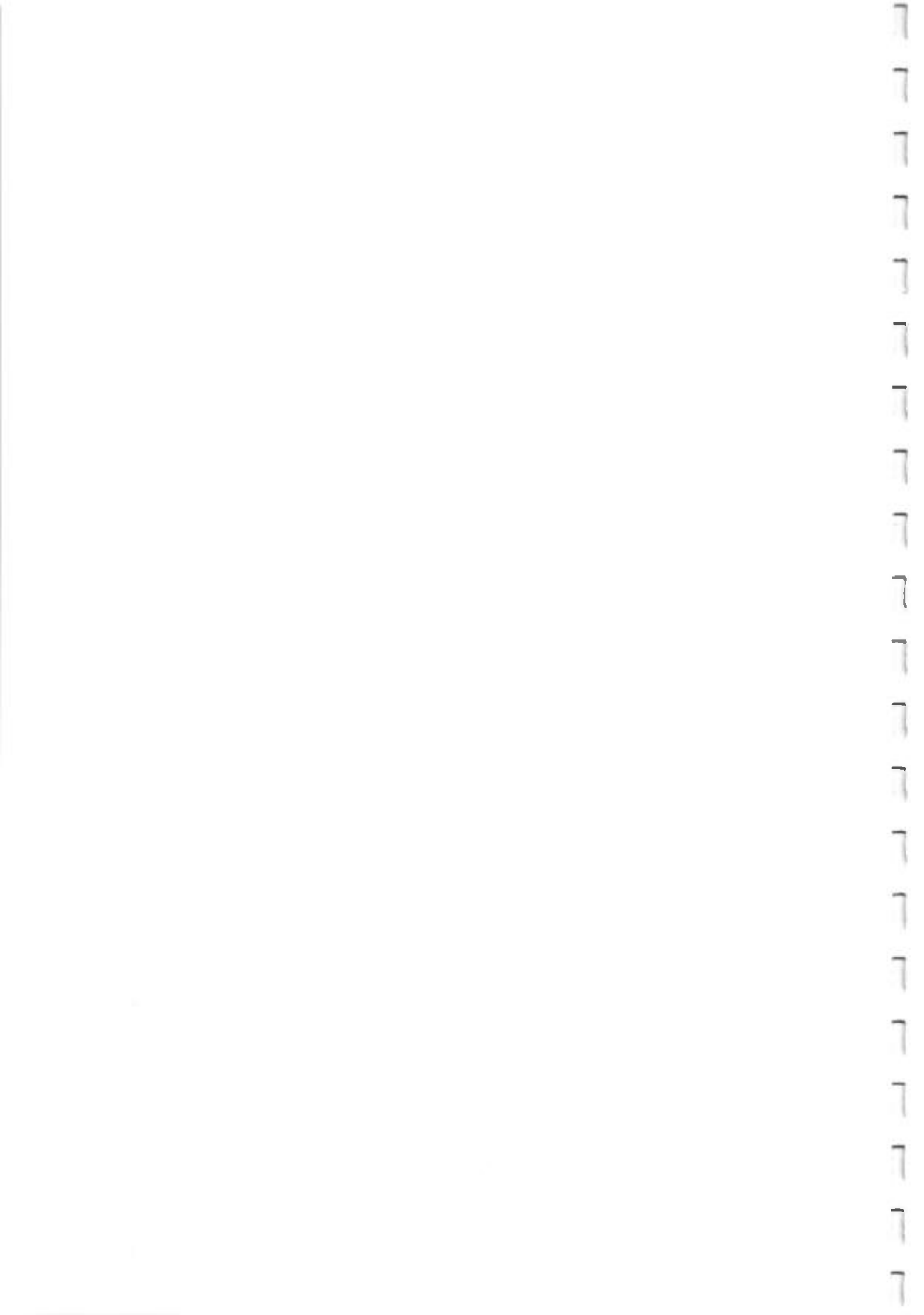
| | Площ (декари) | Стойност (хил. лв.) |
|--|------------------|------------------------|
| Салдо към 1 декември 2013 | 23,781 | 10,977 |
| Придобити през 2013 | - | - |
| Продадени през 2013 | (18,550) | (8,643) |
| Печалба от преоценка по справедлива стойност | - | 263 |
| Салдо към 31 декември 2013 (преизчислено) | 5,231 | 2,597 |
| Придобити през 2014 | - | - |
| Продадени през 2014 | (2,070) | (987) |
| Печалба от преоценка по справедлива стойност | - | 33 |
| Салдо към 31 декември 2014 | 3,161 | 1,644 |

Средната цена на земеделските земи (преди преоценката) за 2014 е 492 лв. на декар (2013: 452 лв. на декар). Определената от лицензиария оценител средна справедлива цена на декар за 2014 е 493 лв. (2013: 503 лв.), което води до признаване на печалба от преоценка за 2014 в размер на 33 хил. лв. (2013: 263 хил. лв.).

5. **Търговски и други вземания**

| | Към 31.12.2014 | Към 31.12.2013 (преизчислен) |
|--|-------------------|------------------------------------|
| Предоставени аванси на свързани лица (бел. 17) | 15,694 | 15,275 |
| Предоставени аванси на други доставчици | 6,775 | 6,775 |
| Предоставени аванси на представители | 105 | 104 |
| Вземания по арендни договори, в т. ч. | 68 | 197 |
| <i>Отчетна стойност</i> | 310 | 403 |
| <i>Начислена обезценка</i> | (242) | (206) |
| Вземания по продажби на земи | - | - |
| ОБЩО | 22,642 | 22,351 |

Към 31 декември 2014 предоставените аванси включват: предоставени аванси за покупка на земеделски земи, в размер на 22,492 хил. лв., от които 15,694 хил. лв. са предоставени аванси на свързани лица (2013: 15,275 хил. лв.) - виж бел. 17, а 105 хил. лв. към брокери (31 декември 2013: 104 хил. лв.).



6. Парични средства и парични еквиваленти

Към 31 декември 2014 паричните средства се състоят от парични средства в брой, възлизащи на 10 хил. лв. (31 декември 2013: 10 хил. лв.) и парични средства по разплащателни сметки, в размер на 422 хил. лв. (31 декември 2013: 305 хил. лв.).

7. Приходи за бъдещи периоди

Към 31 декември 2013 приходите за бъдещи периоди представляват предплатена аренда.

8. Търговски и други задължения

| | Към 31.12.2014 | Към 31.12.2013 (преизчислен) |
|---|-------------------|------------------------------------|
| Задължения към свързани лица (виж бел. 17) | 532 | 607 |
| Задължения за съучастия (виж бел. 10) | 233 | - |
| Задължения към доставчици и клиенти | 37 | 617 |
| Задължения към персонала и осигурителни организации | 8 | 7 |
| Други задължения | 8 | 8 |
| ОБЩО | 818 | 1,239 |

Към 31 декември 2013 в задължението към свързани лица, в размер на 607 хил. лв., е включено задължение, възлизащо на 74 хил. лв., съгласно договор между Дружеството и Агроенерджи Мениджмънт ООД (предишно наименование „Енергия от възобновяеми източници” ЕООД), от 7 май 2008. Съгласно договора, Агроенерджи Мениджмънт ООД, в качеството си на обслужващо дружество, се задължава да оказва услуги: по консултации и анализи относно управлението на инвестициите на Дружеството; поддръжка и управление на недвижимите имоти на Дружеството; консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността на Дружеството; и правно и счетоводно обслужване на Дружеството. Съгласно договора, Дружеството се задължава да изплаща възнаграждение на Агроенерджи Мениджмънт ООД, както следва:

- 0.25% от общата стойност на активите на Дружеството, съгласно приетия от Общото събрание на акционерите, одитиран годишен финансов отчет. При непълна финансова година възнаграждението се дължи пропорционално на броя на дните, през които договорът е бил в сила;
- 20% от нетния прираст на собствения капитал на Дружеството, спрямо предходния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството, преди изплащането на дивидент, и намален с постъпленията от увеличаване на основния капитал през съответния период;

Съгласно допълнително споразумение, от 30 април 2012, считано от 1 януари 2011 възнаграждението се променя, както следва:

- 0.125% от общата стойност на активите на Дружеството, съгласно приетия от Общото събрание на акционерите, одитиран годишен финансов отчет. При непълна финансова година възнаграждението се дължи пропорционално на броя на дните, през които договорът е бил в сила;
- 1% от нетния прираст на собствения капитал на Дружеството, спрямо предходния одитиран годишен финансов отчет на Дружеството, преди изплащането на дивидент, и намален с постъпленията от увеличаване на основния капитал през съответния период.



8. Търговски и други задължения (продължение)

През 2014 Дружеството е предоставило аванс на Агроенерджи Мениджмънт ООД, възлизащ на 112 хил. лв. Дължимото вознаграждение за 2014 към Агроенерджи Мениджмънт ООД за управление, съгласно договора, възлиза на 33 хил. лв. Към 31 декември 2014 вземането по предоставени аванси от Агроенерджи Мениджмънт ООД е представено нетно от дължимото вознаграждение (бел. 17).

9. Основен капитал

Дружеството е регистрирано с капитал, в размер на 500 хил. лв., разпределен в 500 хил. броя безналични обикновени акции, с номинална стойност от 1,00 лв. всяка. През 2008 е извършено увеличение на капитала, чрез издаване на нови 18,000 хил. броя безналични обикновени акции, с номинална стойност от 1,00 лв. всяка.

Съгласно изискванията на ЗППЦК, Дружеството е издало 18,000 хил. броя права, срещу всяка акция от емисията за увеличение на капитала, с цена от 0,20 лв. на право, в резултат на което е реализирана премия от емисията на права, в размер на 3,600 хил. лв. Емитираните акции за увеличение на капитала са закупени от акционерите по емисионна стойност, в размер на 1,10 лв., в резултат на което е реализирана премия от емисията на акции в размер на 1,800 хил. лв.

Към 31 декември 2014 и 2013 акционери в Дружеството са:

| <i>Акционер</i> | Към | Към |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
| | <u>% от капитала</u> | <u>% от капитала</u> |
| Вентчър Екуити България ЕАД | 99.862 | 99.862 |
| Юлиан Михайлов Белев | 0.068 | 0.068 |
| Николай Недков Добрилов | 0.068 | 0.068 |
| Бост АД | 0.002 | 0.002 |
| | <u>100.000</u> | <u>100.000</u> |



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

10. Дивиденди

Съгласно ЗДСИЦ, чл. 10, Дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3, от същия закон.

За 2014 и 2013 финансовият резултат, преобразуван по реда на ЗДСИЦ – чл. 10, ал.3, а така също и дължимият дивидент, са както следва:

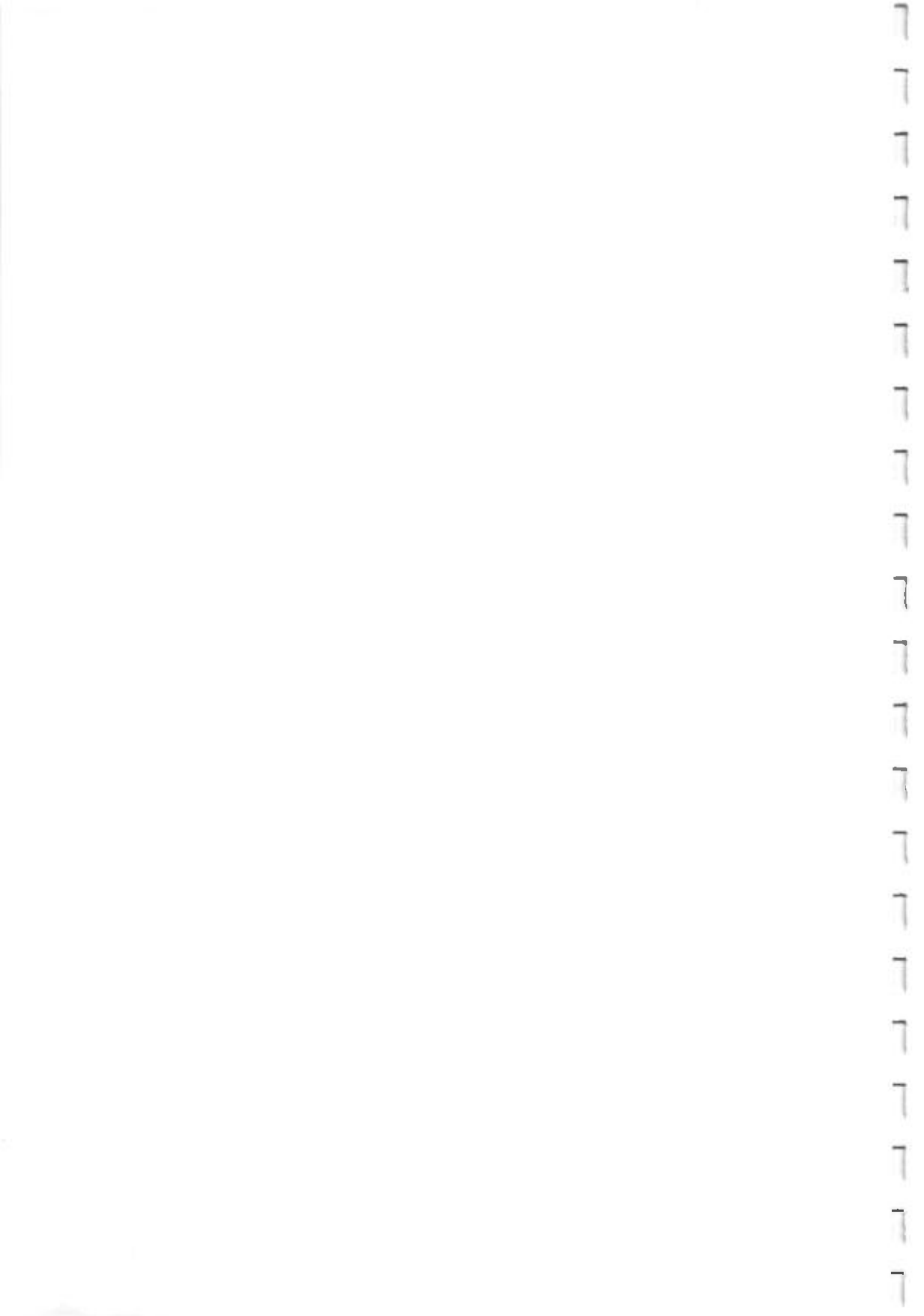
| | За годината приключваща на 31.12.2014 Стойност (хил. лв.) | За годината приключваща на 31.12.2013 Стойност (хил. лв.) (преизчислен) |
|--|---|--|
| Счетоводна загуба/печалба съгласно отчета за всеобхватния доход | 111 | (3,021) |
| <i>Корекция за:</i> | | |
| Разходи от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ) | (33) | (263) |
| Загуба/печалба от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ) | (40) | 3,246 |
| Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ) | 386 | (884) |
| <i>Коригиран финансов резултат по реда на чл. 10, ал. 3, от ЗДСИЦ:</i> | | |
| Печалба/загуба за разпределение | 424 | (922) |
| Дивидент за разпределение - 90% от коригирания счетоводен резултат | 381 | - |
| Налична печалба за разпределение, съгласно чл. 246, ал. 2, т.1, от ТЗ | 233 | - |
| <i>Дивидент за разпределение</i> | 233 | - |
| Задължение за дивидент | 233 | - |

11. Приходи от аренда

Към 31 декември 2014 година Дружеството е сключило договори за аренда за приблизително 2,006 дка (31 декември 2013: 3,017 дка) земеделски земи и отчита реализирани приходи от аренда в размер на 233 хил. лв. (2013: 158 хил. лв.).

12. Печалба от преценка на инвестиционни имоти

| | Годината, приключваща на 31.12.2014 | Годината, приключваща на 31.12.2013 (преизчислен) |
|---------------------|---|--|
| Приходи от преценка | 72 | 270 |
| Разходи от преценка | (39) | (7) |
| ОБЩО | 33 | 263 |



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

13. Печалба/(загуба) от продажби на инвестиционни имоти

| | Годината, приключваща на 31.12.2014 | Годината, приключваща на 31.12.2013 (преизчислен) |
|---|---|--|
| Приходи от продажба на земеделски земи | 1,091 | 5,472 |
| Отчетна стойност на продадените земи | (987) | (8,643) |
| Разходи по продажби на земеделски земи (ЗАГУБА)/ ПЕЧАЛБА | (64) | (75) |
| | <u>40</u> | <u>(3,246)</u> |

14. Административни разходи

| | Годината, приключваща на 31.12.2014 | Годината, приключваща на 31.12.2013 (преизчислен) |
|---|---|--|
| Обезценка на предоставени аванси | - | - |
| Възнаграждение на Обслужващото дружество (виж бел. 17) | 39 | 56 |
| Разходи за счетоводни, одиторски и консултантски услуги | 34 | 44 |
| Разходи за възнаграждения и социални осигуровки | 78 | 73 |
| Обезценка на вземания | - | 8 |
| Глоби и неустойки | 8 | 1 |
| Други разходи | 13 | 34 |
| ОБЩО | <u>172</u> | <u>216</u> |

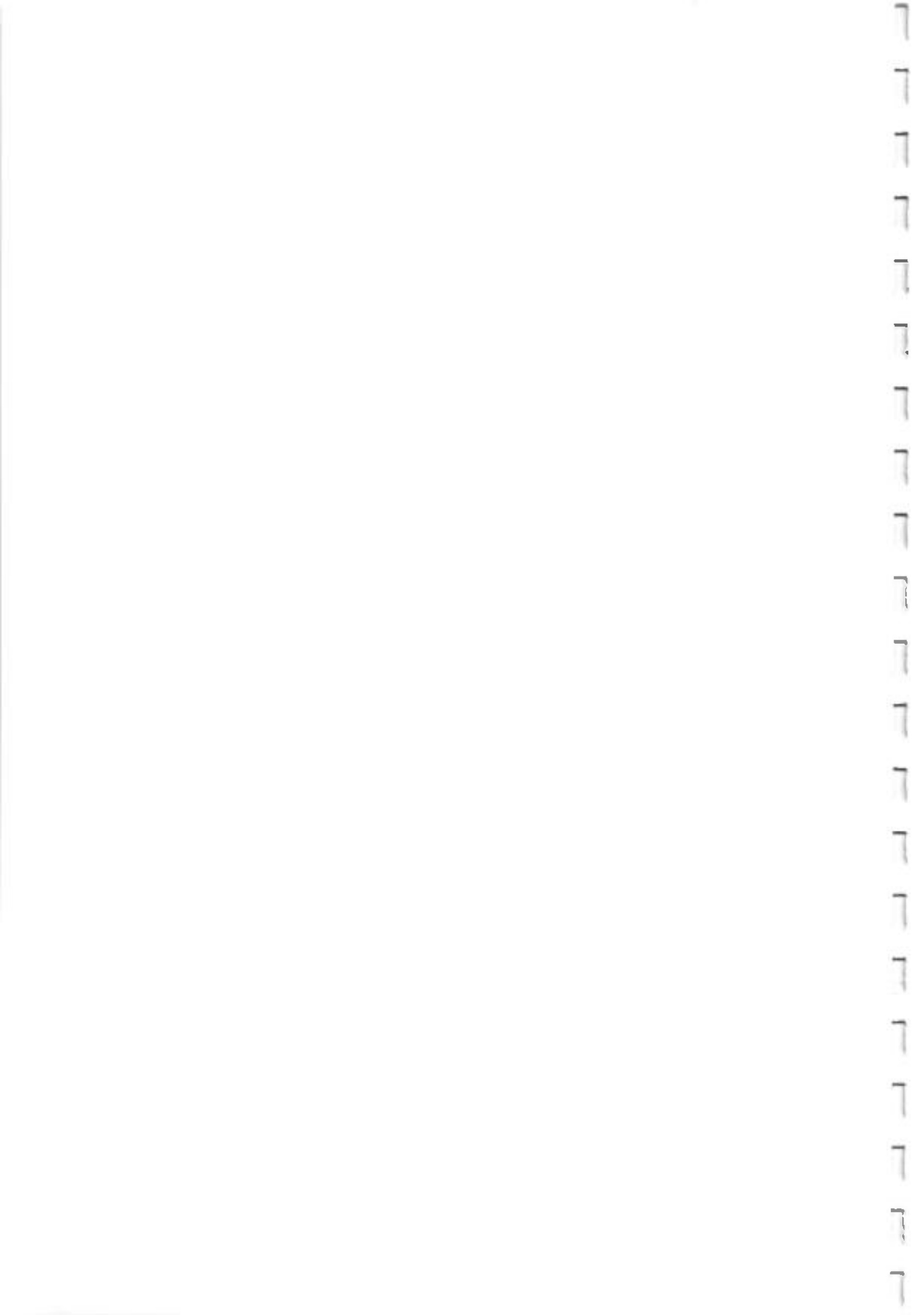
15. Доход на акция

Доходът на една акция е изчислен на база на печалбата след данъци и средно-претегления брой на обикновените акции през отчетния период. Средно-претегленият брой акции е изчислен като сума от броя на обикновените акции в обръщение в началото на периода и броя на обикновените акции, емитирани или изкупени обратно през периода, умножени по средно-времевия фактор, за да се намери средният брой издадени акции на пропорционална база.

Доходът на една акция е изчислен в следната таблица:

| | Годината, приключваща на 31.12.2014 | Годината, приключваща на 31.12.2013 (преизчислен) |
|---|---|--|
| Печалба за периода | 111 | (3,021) |
| Средно претеглен брой акции (хил.), на база дни | 18,500 | 18,500 |
| Доход на една акция (лева) | <u>0,006</u> | <u>(0,163)</u> |

Средно-претегленият брой на акциите за периода е изчислен на база 365 дни.



16. Управление на финансовия риск

Стратегия при използването на финансови инструменти

Целта на Дружеството е да постигне нарастване на капитала и на доходите чрез инвестиране в придобиването и последващата препродажба на недвижими имоти (земяделски земи).

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. В настоящата бележка е представена информация за целите, политиките и процесите по управлението на тези рискове, както и за управлението на капитала.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти да варират поради промяна в пазарните цени, и може да се прояви като валутен, лихвен или друг ценови риск. Дружеството не е извършвало сделки през годината в чуждестранна валута, поради което не е изложено на валутен риск. Дружеството не е използвало финансови инструменти през годината с променлив лихвен процент, поради което не е изложено на лихвен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът контрагентите на Дружеството да не могат да изплатят своите задължения, когато те станат дължими. Дружеството заделя провизии за евентуални загуби от обезценка към датата на отчета за финансовото състояние. Концентрацията на кредитен риск се разпределя между покупките на инвестиционни имоти и търговските вземания на Дружеството. Дружеството управлява своята експозиция към кредитен риск, като следи редовно кредитните лимити, вземанията от посредници и концентрацията на експозицията.

Ликвиден риск

Дружеството следи паричните си потоци, матуритета на дълговите си задължения и ликвидността си, за да оцени изложеността си на ликвиден риск. Дружеството поддържа достатъчно парични средства в наличност, за да финансира дейността си и да смекчи колебанията в паричните потоци. Дружеството осигурява необходимите средства за дейността си чрез кредитни възможности от финансови институции, обезпечавайки заемите чрез собствени инвестиционни имоти и чрез публично предлагане на акции.



16. Управление на финансовия риск (продължение)

Матуритетът на финансовите активи и пасиви, базиран на недисконтираните парични потоци, е представен в следните таблици:

Финансови активи:

| Към 31 декември 2014 | Под 1 месец | 1-3 месеца | 3 месеца- 1 година | Общо |
|--|----------------|---------------|-----------------------|------|
| Парични средства и парични еквиваленти | 432 | - | - | 432 |
| Търговски и други вземания | - | - | 68 | 68 |
| Общо | 432 | - | 68 | 500 |

| Към 31 декември 2013 (преизчислен) | Под 1 месец | 1-3 месеца | 3 месеца- 1 година | Общо |
|--|----------------|---------------|-----------------------|------|
| Парични средства и парични еквиваленти | 315 | - | - | 315 |
| Търговски и други вземания | - | - | 197 | 197 |
| Общо | 315 | - | 197 | 512 |

Финансови пасиви:

| Към 31 декември 2014 | Под 1 месец | 1-3 месеца | 3 месеца- 1 година | Общо |
|------------------------------|----------------|---------------|-----------------------|------|
| Търговски и други задължения | 8 | - | 950 | 958 |
| Общо | 8 | - | 950 | 958 |

| Към 31 декември 2013 (преизчислен) | Под 1 месец | 1-3 месеца | 3 месеца- 1 година | Общо |
|------------------------------------|----------------|---------------|-----------------------|-------|
| Търговски и други задължения | 8 | - | 1,224 | 1,232 |
| Общо | 8 | - | 1,224 | 1,232 |

Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за акционерите, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

17. Свързани лица

Свързани лица на Дружеството са акционерите на Дружеството (виж бел. 9) и всички дружества от групата на крайното холдингово дружество – Вентчър Екуити България ЕАД.

Извършените сделки се отнасят главно до:

- покупки и продажби на инвестиционни имоти;
- предоставяне на аванси за покупка на инвестиционни имоти;
- оказване на управленски услуги.



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

17. Свързани лица (продължение)

Обемите на сделките, осъществени със свързани лица за 2014 и 2013 година, са както следва:

| | | Годината, приключваща на 31.12.2014 | Годината, приключваща на 31.12.2013 |
|----------------------------|---------------------|---|---|
| ВЗЕМАНИЯ | Сделка | | |
| Агровенчър Норт Уест ООД | Предоставени аванси | 340 | 15,275 |
| Агроенерджи Мениджмънт ООД | Предоставени аванси | 112 | - |
| Агроенерджи Инвест АДСИЦ | Продажба на земя | - | 5,319 |
| ОБЩО | | 452 | 20,594 |
| ЗАДЪЛЖЕНИЯ | | | |
| Агроенерджи Инвест АДСИЦ | Аванс | - | 352 |
| Агроенерджи Инвест АДСИЦ | Аренда | - | 180 |
| Агроенерджи Мениджмънт ООД | Управленски услуги | 33 | 56 |
| ОБЩО | | 33 | 588 |

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал за 2014 и 2013 възлизат съответно на 46 хил. лв. и за двете години.

Към 31 декември 2014 и 2013 неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

| КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ | | Към 31.12.2014 | Към 31.12.2013 |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Агроенерджи Инвест АДСИЦ | Покупка на земя и аренда | 532 | 532 |
| Агроенерджи Мениджмънт ООД | Управленски услуги | - | 75 |
| ОБЩО | | 532 | 607 |
| КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ | | Към 31.12.2014 | Към 31.12.2013 |
| Агровенчър Норт Уест ООД | Предоставени аванси | 15,615 | 15,275 |
| Агроенерджи Мениджмънт ООД | Предоставени аванси | 79 | - |
| ОБЩО | | 15,694 | 15,275 |

18. Събития след датата на отчета за финансовото състояние

Не съществуват значими събития след датата на отчета за финансовото състояние, които да оказват влияние върху финансовия отчет или върху бъдещите дейности на Дружеството.

19. Преизчисление на сравнителната информация

Преизчислението на сравнителната информация за 2013 е в резултат на установена грешка. Земеделска земя в размер на 502 хил. лв. е изписана през 2013 вместо през 2014, когато е реализирана продажбата, прехвърлено е правото на собственост, и са отчетени приходите. Съгласно политиката на Дружеството, при продажба земеделската земя следва да се изпише, когато се прехвърли правото на собственост върху нея. В допълнение, Дружеството е отчело преоценка на тази земя към 31 декември 2013 в размер на 57 хил. лв. и е коригирало възнаграждението, което дължи на управляващото Дружество с 1 хил. лв.



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

19. Преизчисление на сравнителната информация (продължение)

Ефектът от преизчисление върху отчета за финансовото състояние към 31 декември 2013 е както следва:

| | Към 31.12.2013 (преди преизчисление) | Ефект от преизчисления | Към 31.12.2013 (преизчислен) |
|--|---|---------------------------|------------------------------------|
| АКТИВИ | | | |
| Инвестиционни имоти | 2,038 | 559 | 2,597 |
| Търговски и други вземания | 22,351 | - | 22,351 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 315 | - | 315 |
| ОБЩО АКТИВИ | 24,704 | 559 | 25,263 |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | | |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | | |
| Основен капитал | 18,500 | - | 18,500 |
| Премии от емисии | 5,400 | - | 5,400 |
| Натрупана загуба | (436) | 558 | 122 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 23,464 | 558 | 24,022 |
| ПАСИВИ | | | |
| Търговски и други задължения | 1,238 | 1 | 1,239 |
| Приходи за бъдещи периоди | 2 | - | 2 |
| ОБЩО ПАСИВИ | 1,240 | 1 | 1,241 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | 24,704 | 559 | 25,263 |

Ефектът от преизчислението върху отчета за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември 2013, е както следва:

| | Годината, приключваща на 31.12.2013 (преди преизчисление) | Ефект от преизчисления | Годината, приключваща на 31.12.2013 (преизчислен) |
|--|---|---------------------------|--|
| Приходи от аренда (Загуба)/ печалба от продажба на инвестиционни имоти | 158 (3,748) | - 502 | 158 (3,246) |
| Печалба от преоценка на инвестиционни имоти | 206 | 57 | 263 |
| Разходи за инвестиционна дейност | - | - | - |
| Административни разходи | (215) | (1) | (216) |
| Други приходи | 20 | - | 20 |
| Приходи от лихви | - | - | - |
| (ЗАГУБА) / ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА | (3,579) | 558 | (3,021) |
| Друг всеобхватен доход | - | - | - |
| ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД | (3,579) | 558 | (3,021) |
| Доход на акция (лв.) | (0,194) | 0,031 | (0,163) |

