

АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

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.



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

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

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

- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2011-2013), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (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);
- КРМСФО 21 Налози, приет от ЕС на 13 юни 2014 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 17 юни 2014).

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



2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи (продължение)

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

Промени в МСФО (продължение)

Изменения на съществуващи стандарти, 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),
- 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 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 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);
- 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);

Нови 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) – Европейската комисия е взела решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и други изменения (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- 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);



2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи (продължение)

2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)

Промени в МСФО (продължение)

Нови стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС (продължение)

- 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 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.

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 2015 и 2014 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 2015, 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. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи (продължение)

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.

2.6 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.



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

Инвестиционни имоти (продължение)

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 2015 и 2014 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.

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 (анализи) – 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 2015 и 2014 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.



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

Инвестиционни имоти (продължение)

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 2014 и 2015); 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 2015 и 2014 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.

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.



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

Финансови инструменти (продължение)

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.

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 2015, инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лицензирани 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.



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

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

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

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 2015. Оценката на инвестиционните имоти е класифицирана в ниво 2, съгласно йерархията на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност.

4. **Инвестиционни имоти**

Към 31 декември 2015 и 2014 инвестиционните имоти на Дружеството са както следва:

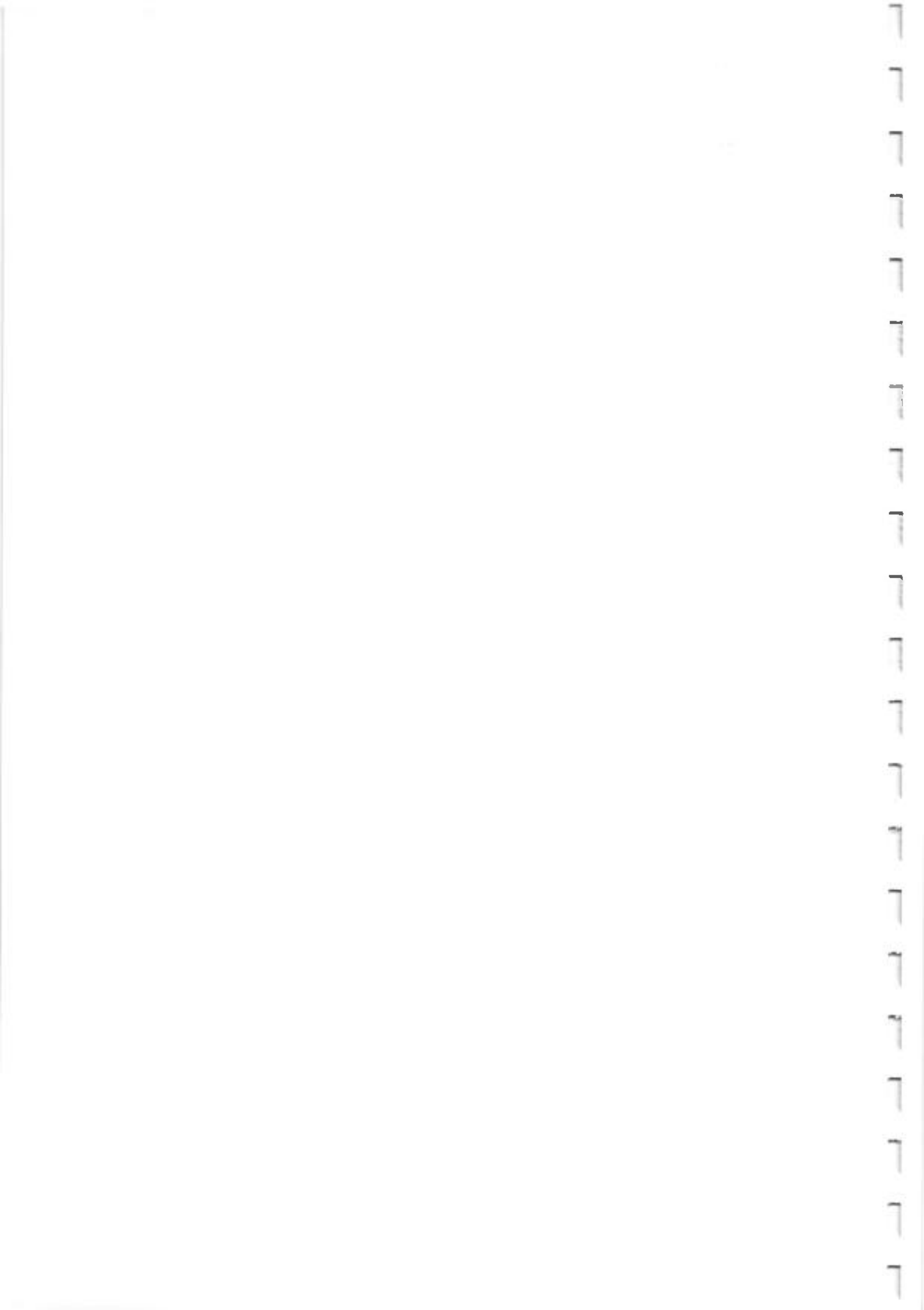
	Площ (декари)	Стойност (хил. лв.)
Салдо към 1 декември 2014	5,231	2,598
Продадени през 2014	(2,070)	(987)
Печалба от преоценка по справедлива стойност	-	33
Салдо към 31 декември 2014	3,161	1,644
Продадени през 2015	(309)	(148)
Печалба от преоценка по справедлива стойност	-	22
Салдо към 31 декември 2015	2,852	1,518

Средната цена на земеделските земи (преди преоценката) за 2015 е 525 лв. на декар (2014: 492 лв. на декар). Определената от лицензиария оценител средна справедлива цена на декар за 2015 е 532 лв. (2014: 509 лв.), което води до признаване на печалба от преоценка за 2015 в размер на 22 хил. лв. (2014: 33 хил. лв.).

5. **Търговски и други вземания**

	Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
Предоставени аванси на свързани лица (бел. 16)	15,941	15,694
Предоставени аванси на други доставчици	6,775	6,775
Предоставени аванси на представители, в т. ч.	-	105
<i>Отчетна стойност</i>	106	-
<i>Начислена обезценка</i>	(106)	-
Вземания по арендни договори, в т. ч.	54	68
<i>Отчетна стойност</i>	275	310
<i>Начислена обезценка</i>	(221)	(242)
Вземания по продажби на земи	-	-
ОБЩО	22,770	22,642

Към 31 декември 2015 предоставените аванси включват: предоставени аванси за покупка на земеделски земи, в размер на 22,716 хил. лв., от които 15,941 хил. лв. са предоставени аванси на свързани лица (2014: 15,694 хил. лв.) - виж бел. 16, а 106 хил. лв. към брокери (31 декември 2014: 105 хил. лв.).



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

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

6. Парични средства и парични еквиваленти

Към 31 декември 2015 паричните средства се състоят от парични средства в брой, възлизащи на 10 хил. лв. (31 декември 2014: 10 хил. лв.) и парични средства по разплащателни сметки, в размер на 75 хил. лв. (31 декември 2014: 422 хил. лв.).

7. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
Задължения към свързани лица (виж бел. 16)	532	532
Задължения за съучастия (виж бел. 9)	-	233
Задължения към доставчици и клиенти	19	37
Задължения към персонала и осигурителни организации	10	8
Други задължения	8	8
ОБЩО	569	818

8. 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 2015 и 2014 акционери в Дружеството са:

Акционери	Към 31.12.2015 % от капитала	Към 31.12.2014 % от капитала
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
	100.000	100.000

9. 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.



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

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

9. Дивиденți (продължение)

За 2015 и 2014 финансовият резултат, преобразуван по реда на ЗДСИЦ – чл. 10, ал.3, а така също и дължимият дивидент, са както следва:

	За годината приключваща на 31.12.2015 Стойност (хил. лв.)	За годината приключваща на 31.12.2014 Стойност (хил. лв.)
Счетоводна загуба/печалба съгласно отчета за всеобхватния доход	(96)	111
<i>Корекция за:</i>		
(Приходи)/разходи от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ)	(22)	(33)
Загуба/(печалба) от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ)	34	(40)
Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ)	12	386
<i>Коригиран финансов резултат по реда на чл. 10, ал. 3, от ЗДСИЦ:</i>		
Печалба/загуба за разпределение	(72)	424
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

10. Приходиот аренда

Към 31 декември 2015 година Дружеството е сключило договори за аренда за приблизително 1,715дка (31 декември 2014: 2,006дка) земеделски земи и отчита реализирани приходи от аренда в размер на 128хил. лв.(2014: 233 хил. лв.).

11. Печалбаот преоценка на инвестиционни имоти

	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Приходи от преоценка	63	72
Разходи от преоценка	(41)	(39)
ОБЩО	22	33



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

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

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

	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Приходи от продажба на земеделски земи	159	1,091
Отчетна стойност на продадените земи	(148)	(987)
Разходи по продажби на земеделски земи	(45)	(64)
(ЗАГУБА)/ ПЕЧАЛБА	(34)	40

13. Административни разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Възнаграждение на Обслужващото дружество (виж бел. 16)	31	39
Разходи за счетоводни, одиторски и консултантски услуги	17	34
Разходи за възнаграждения и социални осигуровки	74	78
Глоби и неустойки	6	8
Други разходи	9	13
ОБЩО	137	172

14. 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-временния фактор, за да се намери средният брой издадени акции на пропорционална база.

Доходът на една акция е изчислен в следната таблица:

	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Загуба/печалба за периода	(96)	111
Средно претеглен брой акции (хил.), на база дни	18,500	18,500
Доход на една акция (лева)	(0,005)	0,006

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



15. 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.

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

Финансови активи:

Към 31 декември 2015	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Парични средства и парични еквиваленти	85	-	-	85
Търговски и други вземания	-	-	54	54
Общо	85	-	54	139



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

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

15. Управление на финансовия риск (продължение)

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

Финансови пасиви:

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Към 31 декември 2015				
Търговски и други задължения	8	-	551	559
Общо	8	-	551	559

	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Към 31 декември 2014				
Търговски и други задължения	8	-	802	810
Общо	8	-	802	810

Справедливи стойности

Дружеството няма финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. МСФО 7 изисква оповестяване на справедливата стойност на всички финансови активи и пасиви, освен в случаите когато балансовата стойност се приближава до справедливата стойност.

Дружеството използва следната йерархия за определяне и оповестяване на справедливата стойност:

- Ниво 1: Обявени (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви, до които предприятието може да има достъп към датата на оценяване;
- Ниво 2: Други хипотези освен включените в Ниво 1 обявени цени за актив или пасив, които са наблюдаеми пряко или косвено;
- Ниво 3: Ненаблюдаеми хипотези за актив или пасив.

Ръководството счита, че справедливата стойност на финансовите активи и пасиви се приближава до тяхната балансова стойност, поради краткосрочния им характер, с изключение на инвестиционните имоти. Дружеството е класифицирало оценката на инвестиционните имоти в ниво 2, съгласно йерархията според МСФО 13.

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.



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

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

16. Свързани лица

Свързани лица на Дружеството са акционерите на Дружеството (виж бел.8) 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.

Обемите на сделките, осъществени със свързани лица за 2015 и 2014 година, са както следва:

		Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Агровенчър Норт Уест ООД ОБЩО	Сделка		
	Предоставени аванси	44	340
		<u>44</u>	<u>340</u>
Агроенерджи Мениджмънт ООД ОБЩО	Управленски услуги	31	39
		<u>31</u>	<u>39</u>

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал за 2015 и 2014 възлизат съответно на 44 хил. лв. и 46 хил. лв.

Към 31 декември 2015 и 2014 неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
Агроенерджи Инвест АДСИЦ ОБЩО	Покупка на земя и аренда	532	532
		<u>532</u>	<u>532</u>
КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ		Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
Агровенчър Норт Уест ООД Агроенерджи Мениджмънт ООД Агроенерджи Мениджмънт ООД ОБЩО	Предоставени аванси	15,659	15,615
	Предоставени аванси	313	112
	Управленски услуги	(31)	(33)
		<u>282</u>	<u>79</u>
		<u>15,941</u>	<u>15,694</u>

Към 31 декември 2015 вземанията от Агроенерджи Мениджмънт ООД по предоставени аванси, в размер на 313 хил. лв. (31 декември 2014: 112 хил. лв.), са представени нетно от задълженията към същото дружество, възлизащи на 31 хил. лв. (31 декември 2014: 33 хил. лв.).

17. 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.

