

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

2.6 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки (продължение)

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 2018 и 2017 независимият оценител е използвал модела “Справедлива пазарна стойност” (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 2018 и 2017 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 2018 и 2017 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 2018 и 2017); 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 2018 и 2017 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.

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

Финансови инструменти (продължение)

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.

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.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)**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 2018, 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.

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 2018. Оценката на инвестиционните имоти е класифицирана в ниво 2, съгласно йерархията на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност.

4. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2018 и 2017 инвестиционните имоти на Дружеството са както следва:

	Площ (декари)	Стойност (хил. лв.)
Салдо към 1 януари 2017	2,852	1,542
Продадени през 2017	(3)	(2)
Печалба от преоценка по справедлива стойност 2017	-	98
Салдо към 31 декември 2017	2,849	1,638
Продадени през 2018	(175)	(109)
Печалба от преоценка по справедлива стойност 2018	-	62
Салдо към 31 декември 2018	2,674	1,591

4. Инвестиционни имоти (продължение)

Средната цена на земеделските земи (преди преоценката) за 2018 е 571 лв. на декар (2017: 540 лв. на декар). Определената от лицензиария оценител средна справедлива цена на декар за 2018 е 595 лв. (2017: 574 лв.), което води до признаване на печалба от преоценка за 2018 в размер на 62 хил. лв. (2017: 98 хил. лв.).

5. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Предоставени аванси на свързани лица (бел. 16)	15,822	15,857
Предоставени аванси на други доставчици	6,775	6,775
Предоставени аванси на представители, в т. ч.	-	-
<i>Отчетна стойност</i>	106	106
<i>Начислена обезценка</i>	(106)	(106)
Вземания по арендни договори, в т. ч.	26	25
<i>Отчетна стойност</i>	201	234
<i>Начислена обезценка</i>	(175)	(209)
Вземания от продажби	-	21
ОБЩО	22,623	22,678

6. Парични средства и парични еквиваленти

Към 31 декември 2018 паричните средства се състоят от парични средства в брой, възлизащи на 10 хил. лв. (31 декември 2017: 10 хил. лв.) и парични средства по разплащателни сметки, в размер на 22 хил. лв. (31 декември 2017: 19 хил. лв.).

7. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Задължения към свързани лица (виж бел. 16)	532	532
Задължения към доставчици и клиенти	17	47
Задължения към персонала и осигурителни организации	11	10
Други задължения	8	8
ОБЩО	568	597

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.

АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

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

8. Основен капитал (продължение)

Към 31 декември 2018 и 2017 акционери в Дружеството са:

<i>Акционери</i>	Към	Към
	31.12.2018	31.12.2017
	% от капитала	% 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
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

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.

За 2018 и 2017 финансовият резултат, преобразуван по реда на ЗДСИЦ – чл. 10, ал.3, а така също и дължимият дивидент, са както следва:

	За годината приключваща на 31.12.2018	За годината приключваща на 31.12.2017
Счетоводна загуба съгласно отчета за всеобхватния доход	(69)	(1)
<i>Корекция за:</i>		
(Приходи) от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ)	(62)	(98)
Печалба от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ)	(111)	-
Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ)	51	-
<i>Коригиран финансов резултат по реда на чл. 10, ал. 3, от ЗДСИЦ:</i>		
(Загуба) за разпределение	(191)	(99)
<i>Дивидент за разпределение - 90% от коригирания счетоводен резултат</i>	-	-
<i>Налична печалба за разпределение, съгласно чл. 246, ал. 2, т.1, от ТЗ</i>	-	-
<i>Дивидент за разпределение</i>	-	-
<i>Задължение за дивидент</i>	-	-

10. Приходи от аренда

Към 31 декември 2018 година Дружеството е сключило договори за аренда за приблизително 1,708 дка (31 декември 2017: 2,128 дка) земеделски земи и отчита реализирани приходи от аренда в размер на 2 хил. лв. (2017: 13 хил. лв.).

АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018

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

11. Печалба от преоценка на инвестиционни имоти, нетно

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Приходи от преоценка	125	124
Разходи от преоценка	(63)	(26)
ОБЩО	62	98

12. Загуба от продажби на инвестиционни имоти, нетно

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Приходи от продажба на земеделски земи	111	2
Отчетна стойност на продадените земи	(108)	(2)
Разходи по продажби на земеделски земи	(5)	-
ЗАГУБА	(2)	-

13. Административни разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Възнаграждение на Обслужващото дружество (виж бел. 16)	37	37
Разходи за счетоводни, одиторски и консултантски услуги	16	20
Разходи за възнаграждения и социални осигуровки	68	64
Глоби и неустойки	-	-
Други разходи	6	3
ОБЩО	127	124

Възнаграждението на одитора Стоян Стоянов за одит на финансовия отчет за 2018 година възлиза на 9 600 лева.

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-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 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
Загуба/печалба за периода	(69)	(1)
Средно претеглен брой акции (хил.), на база дни	18,500	18,500
Доход на една акция (лева)	(0,00372)	(0,00005)

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 (земеделски 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:

Към 31 декември 2018:

Финансови активи	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Парични средства и парични еквиваленти	32	-	-	32
Търговски и други вземания	-	-	26	26
Общо	-	-	26	58
Финансови пасиви	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Търговски и други задължения	11	-	17	28
Общо	11	-	17	28

15. Управление на финансовия риск (продължение)*Ликвиден риск (продължение)*

Към 31 декември 2017:

Финансови активи	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Парични средства и парични еквиваленти	28	-	-	28
Търговски и други вземания	21	-	25	46
Общо	49	-	25	74
Финансови пасиви	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Търговски и други задължения	18	-	47	65
Общо	18	-	47	65

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.

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 2018 и 2017 година, са както следва:

		Годината, приключваща на 31.12.2018	Годината, приключваща на 31.12.2017
	Сделка		
Агровенчър Норт Уест ООД	Възстановени аванси	153	113
Агровенчър Норт Уест ООД	Предоставени аванси	-	-
ОБЩО		153	113
Агроенерджи Мениджмънт ООД	Управленски услуги	37	37
ОБЩО		37	37

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал за 2018 и 2017 възлизат съответно на 36 хил. лв. и 41 хил. лв.

Към 31 декември 2018 и 2017 неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Агроенерджи Инвест АДСИЦ	Покупка на земя и аренда	532	532
ОБЩО		532	532
КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ		Към 31.12.2018	Към 31.12.2017
Агровенчър Норт Уест ООД	Предоставени аванси	15,177	15,329
Агроенерджи Мениджмънт ООД	Предоставени аванси	682	564
Агроенерджи Мениджмънт ООД	Управленски услуги	(37)	(37)
		645	527
ОБЩО		15,822	15,856

Към 31 декември 2018 вземанията от Агроенерджи Мениджмънт ООД по предоставени аванси, в размер на 645 хил. лв. (31 декември 2017: 527 хил. лв.), са представени нетно от задълженията към същото дружество, възлизащи на 37 хил. лв. (31 декември 2017: 37 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.