

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА, ЗАВЪРШВАЩ НА 31.12.2014 година

## **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

### **1.1. Съдебна регистрация**

“Агро Финанс” АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), регистрирано в България със седалище и адрес на управление са гр. София, район Красно село, бул. „Генерал Тотлебен” № 85-87, ет. 2 (Дружеството) е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1 от 23.02.2006 г. по ф.д. № 2125/2006, партиден № 101897, том 1365,1.1.

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

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

Светла Михайлова Боянова - Председател на СД;  
Йорданка Кирилова Гълъбова – Заместник-председател на СД;  
Стоян Радев Коев – Изпълнителен член на СД.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Стоян Радев Коев.

Дейността на дружеството не се ограничава със срок.

### ***Предмет на дейност***

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

### **1.2. Лиценз за осъществяване на дейността**

Комисията за финансов надзор е издала лиценз № 28-ДСИЦ от 24 юли 2006 г. на Дружеството за извършване на следните сделки по чл. 4, ал. 1, т. 1 и 2 ЗДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти)

### **1.3. Специални нормативни актове, регулиращи текущата дейност.**

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

### **1.4. Основни договори**

Дружеството е сключило следните основни договори:

- с банка – депозитар по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ: “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД;
- с дружество – оценител на придобиваните недвижими имоти, във връзка с чл.19 от ЗДСИЦ: “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД;
- с обслужващо дружество – „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД;
- Облигационен заем с обща номинална стойност 5 000 000 евро, сключен на 04.08.2011г.;
- Договор за независим финансов одит за 2014 година със специализирано одиторско предприятие „ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ“ ООД - за одит на годишен финансов отчет за 2014 година.

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

#### **1.5. Данни за обслужващото дружество**

„АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД е вписано в търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 175156053 като еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление гр. Пловдив 4000, район Северен, ул. „Борис Дякович” № 10, ет. 5.

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

На 30.07.2010 г. „Агро Финанс” АДСИЦ и обслужващото дружество „Агро Финанс Консулт” ЕООД подписаха Анекс към Договор от 26.10.2007г., с което се прие годишното възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 1,5% от стойността на активите да бъде променено на 1,5% от стойността на придобиване на инвестиционните имоти. Възнаграждението се изчислява и изплаща на четири пъти към края на всяко календарно тримесечие като 0.375% върху стойността на придобиване на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството към края на съответното тримесечие. Промяната във възнаграждението влезе в сила от 01 юли 2010 г.

## **2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **2.1.Изявление за съответствие**

Финансовият отчет на „Агро Финанс” АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), които се състоят от: Международни стандарти за финансово отчитане, Международни счетоводни стандарти и от Разяснения, предоставени от Комитета за Разяснения на Международните стандарти за финансово отчитане (КРМСФО) или бившия Постоянен комитет за Разясненията (ПКР), които ефективно са в сила за 2014 г. и които са приети от Комисията на Европейските общности (Комисията).

## **2.2. Нови и променени Международни стандарти за финансово отчитане**

Предприятието е приело всички нови и /или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз, които са уместни за неговата дейност. За предприятието не се е наложило да направи промени в счетоводната си политика за адаптиране прилагането на всички нови и/или ревизирани МСФО, които са в сила за текущата отчетна година, започваща на 1 януари 2014 г., тъй като част от тях или не се отнасят за неговата дейност, и или през периода не е имало обекти и операции, които да са засегнати от промените в изменените МСФО. Ефектът от промените в МСФО за предприятието е единствено във въвеждането на нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2014 г., следните нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството

*Стандарти и разяснения, влезли в сила в текущия отчетен период*

Следните нови стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз са влезли в сила за текущия отчетен период:

***МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, приет от Европейския съюз на 11 декември 2012г., (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г.)***

МСФО 10 въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.

***МСФО 11 Съвместни споразумения, приет от Европейския съюз на 11 декември 2012 г., (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г.)***

МСФО 11 заменя МСС 31 Дялове в съвместни предприятия и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия“, „съвместно контролирани операции“ и „съвместно контролирани активи“ с две категории – „съвместни операции“ и „съвместни предприятия“. Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.

***МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, приет от Европейския съюз на 11 декември 2012 г., (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г.)***

МСФО 12 регламентира изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани структурирани предприятия относно рисковете, на които е изложена Групата в резултат на инвестиции в структурирани предприятия.

***МСС 27 (ревизиран през 2011) Индивидуални финансови отчети, приет от Европейския съюз на 11 декември 2012 г., (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г.)***

МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

***МСС 28 (ревизиран през 2011) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия, приет от Европейския съюз на 11 декември 2012 г., (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г.)***

МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (ревизиран) изисква прилагането на метода на собствения капитал при отчитането на асоциирани и съвместни предприятия.

***Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни споразумения, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, приети от ЕС на 4 април 2013 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г.)***

Изменения в преходните разпоредби, позволяват на предприятията да не прилагат МСФО 10 ретроспективно при определени обстоятелства и да представят коригирана сравнителна информация съгласно МСФО 10, МСФО 11, МСФО 12 единствено за предходния сравнителен период. Разпоредбите освобождават предприятията от изискването да представят сравнителна информация в неконсолидирани финансови отчети за периоди, предхождащи първата финансова година, в която МСФО 12 е приложен за първи път.

***Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, МСС 27 (ревизиран през 2011) Индивидуални финансови отчети – инвестиционни дружества, приети от ЕС на 20 ноември 2013 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г.)***

Измененията изключват дружества, които отговарят на дефиницията „инвестиционни предприятия“ и имат определени характеристики, от изискването да консолидират своите дъщерни предприятия. Вместо това инвестициите в дъщерни предприятия следва да се отчитат от инвестиционните дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата.

***Изменения в МСС 32 Финансови инструменти: Представяне – приети от ЕС на 13 декември 2013 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г.)***

Изменението е свързано с уточняване и даване на насоки относно прилагането на критериите за нетно представяне на финансови активи и финансови пасиви. Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

***Изменения в МСС 36 Обезценка на активи, приети от ЕС на 20 декември 2013 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г.)***

Измененията изискват оповестяване на възстановима стойност на нефинансови активи. С изменението се правят уточнения по отношение на изискванията за оповестяване на възстановимата стойност, определена като справедлива стойност, намалена с разходите за продажба, в резултат на въвеждането на МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност. Въвежда се допълнително оповестяване на използвания дисконтов фактор при прилагане на метода на дисконтираните парични потоци при определяне на справедлива стойност, намалена с разходите за продажба.

***Изменения в МСС 39 Финансови инструменти: Признание и оценяване, приет от ЕС на 20 декември 2013 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г.)***

Измененията позволяват да продължи отчитането на хеджиране в случай на новирание на деривативи в резултат на законови промени, които са определени като хеджиращи инструменти и които не се търгуват на борсата.

***КРМСФО 21 Налози, приет от ЕС през юни 2014 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г.)***

Разяснението засяга отчитането на задължения за плащане на данъци, различни от данъци върху дохода, наложени от държавата. Задължаващото събитие е дейността, в резултат на която следва да се плати данък съгласно законодателните норми. Дружествата нямат конструктивно задължение да заплащат данъци за бъдеща оперативна дейност, ако те са икономически принудени да продължат дейността си в бъдещи периоди.

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

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2014 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

***МСФО 9 Финансови инструменти***

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти:признаване и оценяване”.

***МСФО 14 Отсрочени сметки при регулирани цени***

МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.

***МСФО 15 Приходи от договори с клиенти***

Новият стандарт за приходите заменя МСС 18 Приходи, МСС 11 Договори за строителство. Той заменя съществуващите насоки в МСФО и въвежда нов модел за признаване на приходите от договори с клиенти. Стандартът съдържа единен модел, който е приложим за всички договори с клиенти, и два подхода за признаване на приходи: в течение на времето или в определен момент от времето. Моделът включва базиран на договора анализ на транзакциите от пет стъпки, за да се определи кога и какъв приход да бъде признат.

***Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица*** – Промените са свързани с планове с дефинирани доходи, вноски от наетите лица (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014 г.)

***Изменения на различни стандарти, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО Цикъл 2010г.-2012 г.*** (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 37, МСС 39), основно с цел отстраняване на противоречия и уточняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014 г.)

***Изменения на различни стандарти, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО Цикъл 2011г.-2013 г.*** (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13, МСС 16, МСС 40,), основно с цел отстраняване на противоречия и уточняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014 г.)

### **2.3.База за съставяне на финансовия отчет**

Индивидуалния финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, модифициран с оценката по справедлива стойност на някои имоти, машини и съоръжения, инвестиционни имоти, финансови инструменти.

Финансовият отчет е съставен в съответствие с изискванията и принципите на действащо предприятие

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

### **2.4.Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута на Дружеството е българският лев (BGN). Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

### **2.5.Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

В настоящия финансов отчет сравнителните данни за периода приключващ на 31.12.2013г. в отчета за всеобхватния доход са рекласифицирани с цел по добро разбиране и съпоставимост на данните.

### **2.6. Функционална валута и признаване на курсови разлики**

#### *(а) Функционална валута и валута на представяне*

Функционалната и отчетната валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1,95583 : EUR

#### *(b) Сделки и салда*

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като парични позиции, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Непаричните позиции в отчета за финансовото състояние първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага **историческият** обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

### **2.7.Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения**

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на

информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях

## **2.8. Инвестиционни имоти**

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

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

### *Първоначално оценяване*

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др. Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

### *Последващо оценяване*

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в печалбата или загубата за годината в която са възникнали и се представят съответно в състава на приходите / разходите в отчета за всеобхватния доход.

### *Печалби и загуби от продажба*

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се представят нетно към "Нетна печалба/загуба от освобождаване на нетекущи активи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

## **2.9. Имоти, машини и съоръжения**

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

### *Класификация*

Активи се отчитат като Имоти, машини и съоръжения, когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване равна или по-висока от 700,00лв. Активите, които имат цена на придобиване по ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика.

### *Първоначално оценяване*

При първоначалното им придобиване другите дълготрайни материални активи се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, и всички преки разходи

(за първоначална доставка и обработка, за монтаж и др.п.), необходими за привеждане на актива в работно състояние.

#### *Последващо оценяване*

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

#### *Методи на амортизация*

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

Автомобили, оборудване – 4 г.;

Други активи - 7 г.

#### *Обезценка на Имоти, машини и съоръжения*

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

#### *Печалби и загуби от продажба*

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

### **2.10. Търговски и други вземания**

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Обезценка на търговски вземания се отчита, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. Значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура на несъстоятелност или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането (повече от 120 дни закъснение) се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. Балансовата стойност се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) към “други разходи за дейността”. В случаите на последващо възстановяване на обезценка, то се посочва в “други доходи от дейността” (в печалбата или загубата за годината) за сметка на намаление на коректива.

Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят. Те се изписват за сметка на коректива.

#### **2.11. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матуритет е до 3 месеца.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

#### **2.12. Задължения към доставчици и други задължения**

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

#### **2.13. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси**

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси първоначално се признават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, включително дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират. Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен ако и за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на отчета за финансово състояние.

#### **2.14. Капитализиране на разходи по заеми**

Разходите по заеми, които пряко се отнасят към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията актив е актив, който непременно изисква поне 12-месечен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба. Размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират в стойността на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив, се определя чрез коефициент /норма/ на капитализация. Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив започва, когато са изпълнени следните условия: извършват се разходите за актива, извършват се разходите по заеми и в ход са дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба. Разходите по заеми се намаляват и с всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на средствата от тези заеми. Капитализацията на разходите по заеми се преустановява, когато са приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията /квалифициран/ актив за предвижданата му експлоатация или продажба.

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

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство..

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), фонд "Гарантирани вземания на работниците и служителите" (ГВРС) и здравно осигуряване.

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

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

#### **2.16. Акционерен капитал и резерви**

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

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

#### **2.17. Данъци върху печалбата**

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел Агро финанс АДСИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане.

#### **2.18. Финансови инструменти**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив за дадено предприятие и финансов пасив или капиталов инструмент, за друго предприятие. Предприятието признава финансов актив или финансов пасив в баланса, когато става страна по договорните условия на финансов инструмент.

### *2.18.1. Финансови активи*

Финансовите активи, с които дружеството оперира са класифицирани в категорията “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансово състояние. Обичайно дружеството признава в отчета за финансово състояние финансовите активи на “датата на търгуване” - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи в категория „кредити и вземания“ се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли; или прехвърля финансовия актив, когато са прехвърлени договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив или са запазени договорните права за получаване на паричните потоци от финансовия актив, но е поето договорно задължение за плащане на парични потоци на един или повече получатели в споразумение и трансферът отговаря на условията за отписване съгласно МСС 39. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансово състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: търговски вземания и парични средства и парични еквиваленти.

Ръководството преценява към края на всеки отчетен период дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на финансовите активи „кредити и вземания”

Загубите от обезценка на „кредити и вземания“ се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на бъдещите кредитни загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т. е. ефективният лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява и сумата на загубата се признава в печалбата или загубата.

### *2.18.2. Финансови пасиви*

Финансовите пасиви, с които дружеството оперира са класифицирани в категория Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност.

В тази категория финансовите пасиви на дружеството се включват облигационни и банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Първоначално те се признават в отчета за финансово състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

Печалби и загуби от финансови пасиви, които се отчитат по амортизирана стойност се признава в отчета за доходите, когато финансовият пасив се отписва и чрез процеса на амортизиране;

Предприятието отписва финансов пасив /или част от финансовия пасив/, когато той е погасен - т. е., когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При отписване на финансов пасив, разликата между балансовата стойност на финансов пасив /или на част от финансов пасив/, който е прекратен или прехвърлен на трета страна и платеното възнаграждение, включително прехвърлените и поети непарични активи и пасиви, се признава в отчета за доходите.

Финансовите пасиви се класифицират като текущи, освен ако за тях или за частта от тях дружеството е предоставило безусловно право на длъжника да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

### **2.19. Приходи**

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят. При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансово състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ, вкл. като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност).

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, и се състоят от: лихвени приходи по депозити с инвестиционна цел и други банкови сметки, положителни курсови разлики от валутни операции и положителни ефекти (доходи) по преоценка на получени заеми.

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на лицевата страна в отчета за всеобхватния доход за периода, през който възникват.

### **2.20. Разходи**

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активи или пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката към тях.

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

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се състоят от: лихвени разходи, свързани с получени заеми, както и такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции, и курсови разлики от валутни заеми.

### **2.21. Оперативен лизинг**

*Признаване и отчитане на оперативен лизингов договор по които дружеството е лизингополучател*

Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за всеобхватния доход по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга

системна база не е представителна за времето, през което предприятието използва изгодите на наетия актив.

*Признаване и отчитане на оперативен лизингов договор, по който дружеството е лизингодател*

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Наемният доход от оперативни лизингови договори се признава като доход по линейния метод за срока на лизинговия договор, освен ако друга системна база отразява по-точно времевия модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

Разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, се признават за разход. Наемният доход се признава за доход по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, дори ако постъпленията не се получават на тази база, освен ако друга системна база отразява по-точно времевия модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

Началните преки разходи, извършени от предприятието във връзка с договарянето и уреждането на оперативен лизинг се прибавят към балансовата сума на наетия актив и се признават като разход през целия срок на лизинговия договор на същото основание както лизинговия приход.

#### **2.22. Доходи на акция**

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно- претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

#### **2.23. Разпределение за дивиденди**

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

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.
- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за разпределение на дивидент.

Във връзка с това изискване на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба се признава за първи път в настоящия финансов отчет като задължение в текущата година.

#### **2.24. Оценяване по справедлива стойност**

Справедливата стойност, представлява цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив, в обичайна сделка между независими пазарни

участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

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

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2 и Ниво 3.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

Дружеството използва експертната на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на

справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти- оценители и ръководството на дружеството, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за размера на справедливата стойност.

**2.25. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.**

*Обезценки на вземания*

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година. Провизия за обезценка на търговски вземания се формира когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на договорните ангажименти. Значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура по несъстоятелност, или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането без плащане на компенсираща лихва/неустойка повече от 120 дни се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка.

**3. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**

Паричните средства към 31.12.2014 г. , респ. 31.12.2013 г. са разпределени както следва:

	<i>31.12.2014</i>	<i>31.12.2013</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Парични средства в брой	6	-
Парични средства в разплащателни сметки	2 838	314
Парични средства по срочни депозити	-	3 945
Блокирани парични средства (гаранции за добро управление на членовете на СД)	12	30
<b>Общо пари и парични еквиваленти</b>	<b>2 856</b>	<b>4 289</b>

Паричните средства са разпределени:

в лева - 138 х. лв. (31.12.2013 г.: 4 289 х лв.);

във валута - 2 718 х. лв. (31.12.2013 г.: 0 х. лв.);

Паричните средства във валута са в евро.

#### 4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Към 31 декември вземанията на Дружеството са разпределени както следва:

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти, нетно от обезценка	4 714	3 710
Вземания от свързани лица по продажби	886	1 326
Вземания от предоставени аванси	14	8
Вземания от лихви по депозити	-	55
Вземания по съдебни спорове	298	467
Предплатени разходи	1	2
Други вземания	28	33
<b>Общо</b>	<b>5 941</b>	<b>5 601</b>

Вземанията от клиенти представляват вземания по сключени договори за аренда и наем за стопанските години 2014-2015 (2 783 хил. лева), 2013-2014 (1 442 хил. лева), 2012-2013 (312 хил. лева), 2010-2011 (2 хил. лева) и 2009-2010 (2 хил. лева).

В стойността за 2013-2014 и 2014-2015 стопански години са включени вземания на обща стойности 886 хил. лв. (31.12.2013 г.: 1326 хил. лв.) от „Агримарт“ ЕООД (дружество под общ контрол). Акционера „Агрион инвест“ АД придобива участие в дружеството през четвърто тримесечие на 2013 година. През 2014 г. Дружеството няма други осъществени сделки със свързани лица.

Към 31.12.2014 г. общата стойност на обезценените вземания от клиенти е в размер на 5 хил. лева. (31.12.2013 г.: 7 хил. лева).

Към 31.12.2014 г. Дружеството отчита вземания по съдебни спорове с брутен размер 540 хил. лева (начислена обезценка 242 х.лв.). Една част от тях в размер на общо 384 хил. лева са по заведени граждански дела за неизплатени суми по договори за наем и аренды за изтекли стопански години. Другата част от вземанията по съдебни спорове в размер на 156 хил. лева са във връзка със заведени дела по нотариални актове за покупка на земя. В тази сума са включени балансовата стойност на имотите и всички държавни такси и разходи по съдебните спорове.

Към 31.12.2014 г. предплатени разходи в размер на 1 хил. лева, които представляват частта от разходите за абонамент, годишни такси и членски внос, отнасящи се за следващи отчетни периоди. (31.12.2013 г.: 2 хил. лева).

#### 5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Движението на инвестиционните имоти за периода е както следва:

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN'000	BGN'000
<b>В началото на годината</b>	<b>65 125</b>	<b>64 624</b>
Придобити, възстановени	154	1 528
Отписани	(126)	(1 568)
Увеличение на справедливата стойност	319	541
<b>Към края на годината</b>	<b>65 472</b>	<b>65 125</b>

Към 31.12.2014 г. Дружеството отчита 140 972 декара инвестиционни имоти по справедлива (балансова) стойност 65 472 хил. лева или 85 % от стойността на активите. Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 01.01.2014 г. Дружеството е притежавало 140 915 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, със справедлива (балансова) стойност 65 125 хил. лева.

През периода 01.01.2014 г. – 31.12.2014 г. Дружеството е придобило чрез замяна 351 декара земеделски земи, като е дало в замяна 332 декара земеделски земи. Балансовата стойност на придобитите чрез замяна имоти е в размер на 112 хил. лева, която е равна на балансовата стойност на дадените имоти 110 хил. лева и направените разходи по замяната.

През периода 01.01.2014 г. – 31.12.2014 г. Дружеството е отписало 0,267 дка. земеделски земи, които са отчуждени със заповед от Община Долна Митрополия. През същия период са възстановени временно отписани 72 декара земеделски земи с балансова стойност 42 хил. лева от решени в полза на Дружеството съдебни дела. Отписани са 34 дка. с балансова стойност 16 хил. лева по заведен съдебен спор.

Към 31.12.2014 г. Дружеството е направило преценка на притежаваните инвестиционни имоти. Печалбата в резултат от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти е увеличена в размер на 319 хил. Лева.

#### **Оценки по справедлива стойност**

##### **(а) Йерархия на справедливите стойности**

Оценките по справедлива стойност на инвестиционни имоти към 31.12.2014г. на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на ниво 2.

Направената оценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е последователна и повторяема поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Тя се извършва регулярно към датата на всеки финансов отчет. Измерването на справедливата стойност е реализирано със съдействието на независими лицензирани оценители.

##### **(б) Техника за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни**

Таблицата по-долу представя описание на техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи от състава на инвестиционните имоти за 2014 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Подходи за оценяване	Тежест на подхода за оценяване	Техники за оценяване	Значими наблюдаеми входящи данни
<b>Пазарен подход</b>	<b>70%</b>	Пазарни цени на аналогични имоти от същото и близки в района земища	Информация за реализирани сделки, цени на идентични имоти

<b>Приходен подход</b>	<b>20%</b>	Метод на капитализирания доход от наем и аренда, дисконтирани парични потоци	Цени на наемите, арендните плащания за съответния регион, за съответния вид имот
<b>Разходен подход</b>	<b>10%</b>	Метод на текущата оценка	Методология по прилагане на Наредба за реда за определяне цени на земеделски земи

## 6. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	<b>Автомобили</b>	<b>Други активи</b>	<b>Общо</b>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо на 1.01.2014 г	32	17	49
Увеличения	-	-	-
Намаления	(32)	(8)	(40)
<b>Салдо към 31.12.2014</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Натрупана амортизация</b>			
Салдо към 1.01.2014	23	10	33
Увеличения	5	1	6
Намаления	(28)	(3)	(31)
<b>Салдо към 31.12.2014</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Балансова стойност на 1 януари</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>16</b>
<b>Балансова стойност на 31 декември</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Към 31.12.2014 г. балансовата стойност на ДМА е в размер на 1 хил. лева. През периода са продадени дълготрайни материални актива с балансова стойност 7 хил. лева.

Към края на двата отчетни периода е направен преглед за обезценка на нетекущите материални активи и ръководството е преценило, че не са налице индикации за обезценка.

## 7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Към 31.12.2014 г. , респ 31.12.2014 г. текущите задължения на дружеството включват:

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Получени аванси	2 553	3 887
Задължения към обслужващото дружество	566	747
Задължения към доставчици	69	71
Задължения към персонала	5	8
Задължения към осигурителни предприятия	2	1

Данъчни задължения	1	3
Други краткосрочни задължения	16	36
<b>Общо текущи задължения</b>	<b>3 212</b>	<b>4 753</b>

Към 31.12.2014 г. получените аванси с балансова стойност 2 553 х.лв. представляват авансово платени суми по сключените договори за стопанската 2014/2015 година.

## 8. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

Към 31. декември структурата на облигационния заем, емитиран от Дружеството включва:

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Главница	9 779	9 779
Лихва	322	322
Такса		
<b>Амортизирана стойност</b>	<b>10 101</b>	<b>10 101</b>
Текущи задължения до 1 година	322	322
Нетекучи задължения над 1 година	9 779	9 779

Задълженията за лихви в размер на 322 хил. лева представляват начислената по сключен облигационен заем лихва за периода 04.08.2014 г. – 31.12.2014 г., отнасяща се за предстоящото седмо лихвено плащане по заема с падеж 04.02.2015 г.

На 04.08.2011 г. „Агро Финанс“ АДСИЦ емитира корпоративни обезпечени облигации (сключи облигационен заем) в размер на 5 000 000 (пет милиона) евро и при следните основни параметри: фиксиран лихвен процент в размер 8.00% (осем на сто) годишно, платим на 6 (шест) месечни купонни плащания; срок 5 години.

Пореден номер на емисията: 2 (втора)

Вид ценни книжа: корпоративни облигации

Вид на облигациите: обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени.

Брой облигации: 5 000 (пет хиляди) броя.

Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро.

Матуритет: 60 месеца (шестдесет месеца)

Купон: фиксиран лихвен процент в размер 8% (осем на сто) годишно

Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен

Изплащане на главницата: еднократно, на падежа 4.08.2016 г.

Дата на сключване на заема: 04.08.2011 г.

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 30.01.2014 г.

За периода са извършени лихвени плащания както следва:

*Нето лихвено плащане:*

Общо плащане – 394 381,09 лева, представляващи левовата равностойност на 201 643,85 евро

Сума за една облигация – 78,88 лева, представляващи левовата равностойност на 40,32877 евро

Дата на падеж на плащането – 04.02.2014 г.

*Шесто лихвено плащане:*

Общо плащане – 387950,94 лева, представляващи левовата равностойност на 198356,16 евро.

Сума за една облигация – 77,59 лева, представляващи левовата равностойност на 39,67 евро

Лихвено плащане са получили всички облигационери, които са вписани като такива в книгата, водена в Централен депозитар АД към 30.07.2014 г.

Дата на падеж на плащането – 04.08.2014 г.

## 9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

### 9.1. Основен акционерен капитал

Общия размер на записания и внесен капитал на дружеството към 31 декември 2014г. е 32 219 708 /тридесет и два милиона двеста и деветнадесет хиляди седемстотин и осем / лева, разпределен в 32 219 708 /тридесет и два милиона двеста и деветнадесет хиляди седемстотин и осем / броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция от 1 /един/ лев. Акцията дава право на притежателя ѝ на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Към 31 Декември 2014 акционери в Дружеството са:

<i>Акционер</i>	Към	Към
	31.12.2014	31.12.2013
	% от капитала	% от капитала
Агрион Инвест АД	99,07%	84,44%
Други физически и юридически лица	0,93%	15,56%
	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### 9.2. Резерви

Към 31.12.2014 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева, формирани от разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите. Към 31.12.2013 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева.

### 9.3. Неразпределена печалба

Към 01.01.2014 г. неразпределената печалба е в размер на 23,192 хил. лева и е формирана от 20,339 хил. лева натрупана неразпределена печалба към 31.12.2013 г. и 2 853 хил. лева печалба от 2013 година.

Финансовият резултат за периода 01.01.2014 г. – 31.12.2014 г. е печалба в размер на 3 281 хил. лева преди начисление на задължителен дивидент (2013 г.: 2 853 хил. лв.).

### 9.4. Дивиденди

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

На редовното годишно общо събрание на акционерите след приемане на одитирания финансов отчет за 2013 г. бе взето решение за разпределяне на брутен дивидент за 2013 г. в размер на 2 500 676,65 лева или 90% от печалбата за разпределяне, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3

от ЗДСИЦ, общо в размер на 2 778 528,50 лева, или брутен дивидент на една акция в размер на 0,0776 лева. (За 2012 г. по решение на ОСА беше разпределен брутен дивидент в размер на 1 610 985,40 лева или 98.07 % от печалбата за разпределяне.)

През м.септември 2014 г. дивидентът е изплатен.

Дружеството приключва 2014 г. с печалба в размер на 3 281 х. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10, ал.3/ финансовият резултат, който е основа за изчисление на задължителния по закон дивидент от печалбата за 2014 г. е 2 996 х. лв. Размерът на разпределението от печалбата за 2014 г. за задължителен дивидент е 2697 х. лв..

Сумата е начислена и е признато задължение към акционерите за дивиденти в отчета за финансово състояние към 31.12.2014 г.(Приложение 2.23)

Към 31 декември структурата на собствения капитал е следната:

Собствен капитал:	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Основен капитал	32 220	32 220
Премии от емисии	4 765	4 765
Натрупана печалба	21 275	23 192
<b>Всичко собствен капитал:</b>	<b>58 260</b>	<b>60 177</b>

## 10. ДОХОД НА АКЦИЯ

31 декември 2014 г.		31 декември 2013 г.	
Брой акции на 01.01.2014 г.	32 219 708	Брой акции на 01.01.2013 г.	32 219 708
Брой акции на 31.12.2014 г.	32 219 708	Брой акции на 31.12.2013 г.	32 219 708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2014 г. - 31.12.2014 г.	32 219 708	Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2013 г. - 31.12.2013 г.	32 219 708
Нетна печалба за периода 01.01.2014 г. - 31.12.2014 г. (хил. лева)	3 281	Нетна печалба за периода 01.01.2013 г. - 31.12.2013 г. (хил. лева)	2 853
Доход на една акция (лева)	0,10	Доход на една акция (лева)	0,09

## 11. ПРИХОДИ

Дружеството отчита следните приходи :

	2014 г. BGN'000	2013 г. BGN'000
Приходи по договори за аренда и наем	5 666	4 831
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	319	541
Печалба от продажба на нетекущи активи	4	4
Други приходи	28	14
<b>Общо приходи</b>	<b>6 017</b>	<b>5 390</b>

**Признаване на приходите по договори за аренда и наем:**

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

**11.1. Стопанска година 2014/2015:**

За договори, касаещи стопанската 2014/2015 година, получени до 31.12.2014 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2014 г. и три четвърти от прихода ще бъде признат през 2015 година.

Към 31.12.2014 г. дружеството има сключени договори за стопанската 2014/2015 г. на обща стойност 6 455 хил. лева/за 134 хил. декара при средна рента 48,36 лева/ и е признало като приход за 2014 г. една четвърт част от тях в размер на 1 613 хил. лева.

**11.2. Стопанска година 2013/2014:**

За договори, касаещи стопанската 2013/2014 година, получени до 31.12.2013 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2013 г. и три четвърти от прихода е признат през 2014 година.

Към 31.12.2013 г. дружеството има сключени договори за стопанската 2013/2014 г. на обща стойност 5 183 хил. лева/за 134 хил. декара при средна рента 38,76 лева/ и е признало като приход за 2013 г. една четвърт част от тях в размер на 1 295 хил. лева.

За периода до 30.09.2014 дружеството е признало като приход за 2014 година още три четвърти от тях - 3 888 хил. лева.

За периода 01.01.2014 – 31.12.2014 г. дружеството има сключени нови договори за 2013/2014 с обща стойност 156 хил. лева, които са признати през периода като текущ приход.

**12. РАЗХОДИ**

	<b>2014 г.</b>	<b>2013 г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Административни разходи</b>	<b>146</b>	<b>360</b>
Разходи за издръжка на офис	6	66
Телекомуникационни разходи	3	3
Разходи за реклама и публикации на материали	1	13
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги	11	17
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД	39	84
Разходи за възнаграждения и осигуровки - УС	52	106
Разходи за амортизация	6	12
Други административни разходи	28	59
<b>Разходи за дейността</b>	<b>1 900</b>	<b>1 513</b>
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	9	9
Разходи за Банка - депозитар	1	1
Разходи за обслужващото дружество	1 573	1 434
Разходи за Банка – довереник на облигационерите	2	10
Обезценка на вземания	247	
Други разходи за дейността	68	59
<b>Общо разходи:</b>	<b>2 046</b>	<b>1 873</b>

### 13. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

Финансовите приходи и разходи включват:

	2014 г. BGN'000	2013 г. BGN'000
<b>Финансови приходи</b>		
Приходи от лихви по депозити	95	114
Други финансови приходи	-	5
<b>Общо</b>	<b>95</b>	<b>119</b>
<b>Финансови разходи</b>		
Разходи за лихви	782	782
Отрицателни разлики от промяна на валутните курсове	2	-
Други финансови разходи	1	1
<b>Общо</b>	<b>785</b>	<b>783</b>

### 14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

*Собственик на капитала на дружеството упражняващ контрол – предприятие – майка*

Агрион инвест АД

*Дружества под общ контрол:*

Омега Агро Инвест ЕООД

Полет 2000 ЕООД

Агримарт ЕООД

Окош Консулт ЕООД

Толалт ЕООД

*Ключов управленски персонал*

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

**Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.1.**

Размерът на възнагражденията на управленския персонал за отчетния период е 52 х. лв.

*Сделки със свързани лица*

През текущия и предходен период не са извършвани сделки със свързани лица. Сключените договори за аренда са от предходни периоди.

Неуредените салда със свързани лица са оповестени в Приложение 4.

## 15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

### *Категории финансови инструменти*

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

<b>Финансови активи</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Кредити и вземания, в т.ч.</b>		
Търговски вземания	5 898	5 503
Лихви по депозити		55
Парични средства и парични еквиваленти	2 856	4 289
<b>Общо:</b>	<b>8 754</b>	<b>9 847</b>
<b>Финансови пасиви</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Задължение по облигационен заем	10 101	10 101
Търговски и други задължения	635	818
<b>Общо:</b>	<b>10 736</b>	<b>10 919</b>

### *Кредитен риск*

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

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

Паричните средства в дружеството се влагат в банки от първокласен тип, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем със събираемостта – се осъществява пряка текуща комуникация със

съответния клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби.

Матуритетът на вземанията от клиенти и начислената обезценка е както следва:

период на възникване	сума	относителен дял	обезценка
До 90 дни	3 356	71%	
от 91 – 180 дни	1 047	22%	
от 181 – 360 дни		0%	
от 1 до 2 години	307	7%	1
над 2 години	4	0%	4
<b>Общо</b>	<b>4 714</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

За всички просрочени вземания са заведени съдебни дела. Ръководството е извършило анализ на тези вземания и за тези, за които съществува висока несигурност за тяхното събиране е начислена обезценка (Приложение 4)

### *Ликвиден риск*

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

### Матуритетен анализ

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

31 декември 2014 г.	от 1 до 3 м. BGN'000	от 3 м. до 1 г. BGN'000	от 1 до 2 г. BGN'000	Общо BGN'000
<b>Финансови пасиви</b>				
Задължение по облигационен заем	394	388	10 561	<b>11 343</b>
Търговски и други задължения	635			635
<i>Общо:</i>	<b>1 029</b>	<b>388</b>	<b>10 561</b>	<b>11 978</b>

### *Валутен риск*

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

### **Ценови риск**

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

### **Риск на лихвоносни паричните потоци**

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

### **Управление на капиталовия риск**

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

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

Показател	31.12.2014 BGN'000	31.12.2013 BGN'000
Общо дългов капитал, т.ч.:	9 779	9 779
Привлечени заемни средства	9 779	9 779
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(2 856)	(4 289)
Нетен дългов капитал	6 923	5 490
Общо собствен капитал	58 260	60 177
Общо капитал	65 183	65 667
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>0,11</b>	<b>0,08</b>

### **Справедливи стойности**

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За своите финансови активи и пасиви дружеството приема като основен пазар финансовите пазари в България –

БФБ, големите търговски банки – дилъри и за определени специфични инструменти – директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и банковите депозити, то очаква да реализира тези финансови активи и пасиви или чрез тяхното цялостно обратно изплащане, или респективно - погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

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

## **16. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

На 19.01.2015 г. съветът на директорите е взел решение и е одобрил предсрочно погасяване на цялата главница по облигационния заем. До датата на одобрение на финансовия отчет всички задължения по облигационния заем са изплатени.

След края на отчетния период не са настъпили други събития, както коригиращи, така и некоригиращи, които да окажат съществено влияние върху активите, пасивите, собствения капитал и паричните потоци на дружеството.