

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2016 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. Пловдив, район Северен, бул., „Дунав” № 5. Промяната в седалището и адреса на управление е вписана на 12.03.2015 год.

(Дружеството) е вписано в търговския регистър на Агенция по вписвания към Министерството на правосъдието с решение на Софийски градски съд № 1 от 23.02.2006 г. по ф.д. № 2125/2006, партиден № 101897, том 1365,1.1, с ЕИК 175038005.

“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).

Дружеството има нает един служител - Директор за връзки с инвеститорите. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел..

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;
- Договор за независим финансов одит за 2016 година със специализирано одиторско предприятие „ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ“ ООД - за одит на годишен финансов отчет за 2016 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 10.12.2015 г. „Агро Финанс” АДСИЦ и обслужващото дружество „Агро Финанс Консулт” ЕООД подписаха Анекс към Договор от 01.09.2010 г., с което се приеха следните промени в ал. 1, от чл. 10 :

- Годишно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 0,5 % от стойността на придобиване на инвестиционните имоти, изчислявано и изплащано към края на месеца, следващ всяко календарно тримесечие.
- Годишно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 1,5 % от арендната/наемната премия на сключените договори за отдаване на имоти под аренда/наем/лизинг, изчислявано и изплащано към края на месеца, следващ всяко календарно тримесечие.
- Еднократно възнаграждение при продажба на имот в размер на 0,5 % от разликата между продажната и покупната цена на актива.

Промяната във възнагражденията на обслужващото дружество влиза в сила от 01 декември 2015 г., като преурежда договорните отношения за четвъртото тримесечие на 2015 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 2016 г. и които са приети от Комисията на Европейските общности (Комисията).

2.2. Нови и променени Международни стандарти за финансово отчитане

Дружеството 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. На дружеството не се е наложило да прави промени в счетоводната си политика за адаптиране приложението на всички нови и/или ревизирани МСФО, които са ефективни за текущата отчетна година, започваща на 01.01.2016г., тъй като те или не се отнасят за неговата дейност и обичайния състав и характеристики на активите и пасивите му или през период не е имало обекти или операции, които са засегнати от промените в изменените МСФО. Ефектът от промените в МСФО за дружеството е единствено във въвеждане на нови и разширяване на вече съществуващи оповестявания и промяна в представянето на финансовите отчети, без това да се е отразило върху сумите, отчетени в тях. Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет са направени изменения и подобрения в действащи стандарти, както следва:

Стандарти и разяснения, влезли в сила в текущия отчетен период

Следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

Изменение на МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ – Метод на собствения капитал в самостоятелни финансови отчети – приети от ЕС на 18 декември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.).

Изменение на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ – Инициатива за оповестяване - приети от ЕС на 18 декември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.);

Изменения на различни стандарти „Подобрения в МСФО (цикъл 2012-2014)“, произтичащи от годишния проект за подобрения в МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки - приети от ЕС на 15 декември 2015 г. (промените ще бъдат прилагани за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.).

Изменение на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“ – Изясняване на допустимите методи за амортизация - приети от ЕС на 2 декември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.);

Изменение на МСФО 11 „Съвместни споразумения” – Счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност - приети от ЕС на 24 ноември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.);

Изменение на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” и МСС 41 „Земеделие” – Земеделие: Плододайни растения - приети от ЕС на 23 ноември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.);

Промени в МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”, МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” – Инвестиционни дружества: Прилагане на изключения при консолидация – приети от ЕС на 22 септември 2016 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.).

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

Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения са издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и са приети от ЕС, но все още не са влезли в сила: за годишни периоди, започващи на 1 януари 2016 г., които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството

МСФО 9 “Финансови инструменти” - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2018г.),

МСФО 15 “Приходи от договори с клиенти” - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2018г.),

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

Ръководството, счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно, не са взети предвид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила ще зависят от решенията за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

МСФО 14 „Разчети за регулаторни отсрочени сметки” – ЕК реши да не започва процеса по утвърждаване на този междинен стандарт и да чака окончателния му вариант;

МСФО 16 “Лизинг” - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019г.),

Промени в МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие - отложен за неопределен период;

Промени в МСС 12 „Данъци върху дохода” – Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г.;

Промени в МСС 7 „Отчет за паричните потоци” - Инициатива за оповестявания, в сила за годишни периоди от 1 януари 2017 г.;

Разяснение на МСФО 15 “Приходи от договори с клиенти” – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.;

Промени в МСФО 2 “Плащане на базата на акции” - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.;

Промени в МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 „Финансови инструменти“ с МСФО 4 „Застрахователни договори“ - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.;

Изменения на различни стандарти „Подобрения в МСФО (цикъл 2014-2016) - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. и 1 януари 2017 г.;

КРМСФО Разяснение 22 „Сделки с чуждестранна валута и авансови възнаграждения“ - в сила за годишни периоди от 1 януари 2018 г.;

Промени в МСС 40 „Инвестиционни имоти“ - Трансфери на инвестиционни имоти - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.;

2.3.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е изготвен на база на историческа цена, с изключение на инвестиционни имоти, които се отчитат по справедлива стойност.

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.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.

2.5.Функционална валута и признаване на курсови разлики

(a) Функционална валута и валута на представяне

Функционалната и отчетната валута на представяне на финансовия отчет на Дружеството е българският лев (BGN).

Левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1,95583 : EUR

Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

(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.

2.6. 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

2.7. 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, която отразява пазарните условия към датата на финансовия отчет. Оценка 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).

2.8. 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 продават. 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.

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. 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 персоналът 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 удържки) 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 неизползваното 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.

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. 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.

2.17.1. 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.

2.17.2. 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.

2.18. 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.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Дружеството оценява договореностите си за продажби съгласно определени критерии с цел да определи дали действа като принципал или като агент. Дружеството е достигнало до заключение, че действа като принципал във всички договорености. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от наеми

Приходите от наеми и аренда в резултат на договори за оперативен лизинг на имоти се признават на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор. Стимулите, предоставени от Дружеството на наемателите за сключване на нови или подновяване на съществуващи лизингови договори, се отчитат като разходи за бъдещи периоди в отчета за финансовото състояние и се признават като намаление на прихода от наеми за срока лизинга, на линейна база.

Приходи от продажба на имоти

Приходите от продажба на имоти се признават в отчета за всеобхватния доход нетно намалени с балансовата стойност на активите, когато съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите бъде прехвърлена на купувача, което обичайно става при завършване на имоти, разработвани за продажба или при прехвърляне правото на собственост върху инвестиционните имоти.

Предоставяне на услуги

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.

Финансови приходи

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.

Печалби/загуби от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти

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.

2.19. 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.

2.20. 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 времеви 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 времеви 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.

2.21. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, 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.

2.22. 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, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, 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.

2.23. 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 аналози.

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 независими 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.

2.24. 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 просрочията 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 31.12.2016 г. , респ. 31.12.2015 г. са разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в брой	3	1
Парични средства в разплащателни сметки	1,337	878
Блокирани парични средства (гаранции за добро управление на членовете на СД)	15	14
Общо пари и парични еквиваленти	1,355	893

Паричните средства са разпределени:

в лева - 1 355 х. лв. (31.12.2015 г.: 892 х лв.);

във валута (евро) - 0 х. лв. (31.12.2015 г.: 1 х. лв.);

Паричните средства във валута са в евро.

4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Към 31 декември вземанията на Дружеството са разпределени както следва:

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти, нетно от обезценка	2,617	627
Вземания от обслужващото дружество	164	-
Вземания от предоставени аванси	8	113
Вземания по съдебни спорове	511	564
Други вземания	-	1
Общо	3,300	1,305

Към 31.12.2016 г. Дружеството отчита вземания по съдебни спорове с брутен размер 838 хил.лв. (начислена обезценка 327 хил.лв.). Една част от тях в размер на общо 677 хил. лева са по заведени съдебни дела за неизплатени суми по договори за наем и аренды за изтекли стопански години. Другата част от вземанията по съдебни спорове в размер на 161 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.

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Движението на инвестиционните имоти за периода е както следва:

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
В началото на годината	65,554	65,472
Придобити, възстановени	1,852	343
Отписани	(1,881)	(352)
Увеличение по справедлива стойност	86	91
Намаление по справедлива стойност	(1)	
Към края на годината	65,610	65,554

Към 31.12.2016 г. Дружеството отчита 140 646,577 декара инвестиционни имоти по справедлива (балансова) стойност 65,610 хил. лева или 93,375 % от стойността на активите. Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 01.01.2016 г. Дружеството е притежавало 140 959,03 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, със справедлива (балансова) стойност 65,554 хил. лева.

През периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. Дружеството е :

- продало 319,295 дка. земеделски земи с балансова стойност 121 хил. лева.
- възстановило от съдебни дела 4,000 дка земеделски земи с балансова стойност 2 хил. лева.
- загубило чрез съдебни дела 1,700 дка земеделски земи с балансова стойност 0 хил. лева.
- заменило 4 911,668 дка земеделски земи с балансова стойност 1 760 хил. срещу които е получило 4 916,210 дка земеделски земи с балансова стойност 1 850 хил. лева.
- увеличило балансовата стойност на имотите по справедлива стойност с 86 хил. лв.
- намалило балансовата стойност на имотите по справедлива стойност с 1 хил. лв.

Оценки по справедлива стойност

(а) Йерархия на справедливите стойности

- Оценките по справедлива стойност на инвестиционни имоти към 31.12.2016 г. 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 2016 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Подходи за оценяване	Тежест на подхода за оценяване	Техники за оценяване	Значими наблюдаеми входящи данни
Пазарен подход	50%	Пазарни цени на аналогични имоти от същото и близки в района земища	Информация за реализирани сделки, цени на идентични имоти
Приходен подход	30%	Метод на капитализирания доход от наем и аренда, дисконтирани парични потоци	Цени на наемите, арендните плащания за съответния регион, за съответния вид имот
Разходен подход	20%	Метод на текущата оценка	Методология по прилагане на Наредба за реда за определяне цени на земеделски земи

6. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

Към 31.12.2016 г. балансовата стойност на имоти, машини и съоръжения е както следва:

	<u>Други активи</u> <i>BGN'000</i>	<u>Общо ДМА</u> <i>BGN'000</i>
Отчетна стойност		
Салдо на 1.01.2016 г	9	9
Салдо към 31.12.2016	9	9
Натрупана амортизация		
Салдо към 1.01.2016	8	8
Начислена за периода	1	1
Салдо към 31.12.2016	9	9
Балансова стойност на 1 януари	<u>1</u>	<u>1</u>
Балансова стойност на 31 декември	<u>-</u>	<u>-</u>

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Към 31.12.2016 г. , респективно 31.12.2015 г. текущите задължения на дружеството включват:

	<i>31.12.2016</i> <i>BGN'000</i>	<i>31.12.2015</i> <i>BGN'000</i>
Получени аванси	4,827	3,749
Задължения към обслужващото дружество	119	185
Задължения към доставчици	69	74
Задължения към персонала	3	4
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Данъчни задължения	1	1
Други краткосрочни задължения	16	18
Задължения за дивиденди (Бележка 8.4)	6,315	5,018
Общо текущи задължения	<u>11,351</u>	<u>9,050</u>

Към 31.12.2016 г. получените аванси с балансова стойност представляват: авансово платени суми по сключените договори за следващи стопански години 4,827 хил. лв.

8. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

8.1. Основен акционерен капитал

Общия размер на записания и внесен капитал на дружеството към 31 декември 2016 г. 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 31.12.2016 % от капитала	Към 31.12.2015 % от капитала
Акционер		
Агрион Инвест АД	99.39%	99.39%
Други физически и юридически лица	0.61%	0.61%
	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>

8.2. Резерви

Към 31.12.2016 г. премийните резерви са в размер на 4,765 хил. лева, формирани от разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите. Към 31.12.2015 г. премийните резерви са в размер на 4,765 хил. лева.

8.3. Неразпределена печалба

Към 01.01.2016 г. неразпределената печалба е в размер на 21 718 хил. лева и е формирана от 21 275 хил. лева натрупана неразпределена печалба към 31.12.2014 г. и 443 хил. лева неразпределена печалба от 2015 година.

Финансовият резултат за периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. е печалба в размер на 6 526 хил. лева.

8.4. 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.

Дружеството приключва 2015 г. с печалба в размер на 5,461 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 2015 г. е 5,575 х. лв. Съветът на директорите на Агро Финанс АД СИЦ взе решение за изплащане на дивидента за 2015 г. на 02.08.2016 г. Сумата в размер на 5 018 х. лв. бе надлежно изплатена по реда и условията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Наредба № 8 от 12.11.2003 г. на Централния депозитар за ценни книжа, Правилника на Централен депозитар АД и другите приложими разпоредби на действащото българско законодателство, чрез Централен Депозитар АД съгласно сключен договор и чрез банката – депозитар ОББ АД.

Дружеството приключва 2016 г. с печалба в размер на 6,526 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 2016 г. е 7 017 х. лв. Размерът на разпределението от печалбата за 2016 г. за задължителен дивидент е 6,315 х. лв..

Сумата е начислена и е признато задължение към акционерите за дивиденди в отчета за финансово състояние към 31.12.2016 г. (Приложение 2.22)

Към 31 декември структурата на собствения капитал е следната:

Собствен капитал:	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал	32,220	32,220
Премии от емисии	4,765	4,765
Натрупана печалба	21,718	21,275
Печалба (загуба) за периода	211	443
Всичко собствен капитал:	58,914	58,703

9. ДОХОД НА АКЦИЯ

Основният доход на акция се изчисляват като се раздели печалбата/ (загубата) за годината на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за годината.

Основният доход на акция на Дружеството се изчислява на база на следните данни:

31 декември 2016 г.		31 декември 2015 г.	
Брой акции на 01.01.2016 г.	32,219,708	Брой акции на 01.01.2015 г.	32,219,708
Брой акции на 31.12.2016 г.	32,219,708	Брой акции на 31.12.2015 г.	32,219,708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2016 г. -31.12.2016 г.	32,219,708	Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2015 г. -31.12.2015 г.	32,219,708
Нетна печалба за периода 01.01.2016 г. - 31.12.2016 г. (хил. лева)	6,526	Нетна печалба за периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г. (хил. лева)	5,461
Доход на една акция (лева)	0.20	Доход на една акция (лева)	0.17

10. ПРИХОДИ

	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000
Приходи по договори за аренда и наем	6,614	6,615
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	85	91
Печалба от продажба и замяна на инвестиционни имоти	252	
Възстановена обезценка на вземания	34	
Други приходи	40	21
Общо приходи	7,025	6,727

Признаване на приходите по договори за аренда и наем:

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

10.1. Стопанска година 2016/2017:

За договори, касаещи стопанската 2016/2017 година, получени до 31.12.2016 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2016 г. , а три четвърти от прихода ще бъде признат през 2017 година.

Към 31.12.2016 г. дружеството има сключени договори за стопанската 2016/2017 г. на обща стойност 6,549 хил. лева за 135 хил. декара при средна рента 48,60 лева и е признало като приход за 2016 г. в размер на 1 637 хил. лева.

10.2. Стопанска година 2015/2016:

За договори, касаещи стопанската 2015/2016 година, получени до 31.12.2015 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2015 г. , а три четвърти от прихода е признат през 2016 година.

Към 31.12.2016 г. дружеството има сключени договори за стопанската 2015/2016 г. на обща стойност 6,543 хил. лева за 136 хил. декара при средна рента 48,76 лева и е признало като приход за 2016 г. в размер на 4 902 хил. лева.

10.3. Стопанска година 2014/2015:

За периода 01.01.2016 – 31.12.2016 г. дружеството има сключени нови договори за 2014/2015 с обща стойност 75 хил. лева, които са признати през периода като текущ приход.

11. РАЗХОДИ

	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000
Административни разходи	82	127
Разходи за издръжка на офис	10	34
Разходи за възнаграждения и осигуровки	6	34
Разходи за възнаграждения и осигуровки съвет на директорите	64	59
Разходи за амортизация	1	
Други административни разходи	1	
Разходи за дейността	416	965
Разходи за обслужващото дружество	316	775
Разходи за одит	9	10
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	7	9
Разходи за държавни такси по регистрация	15	12
Членски внос		5
Разходи за нотариални и съдебни такси	12	7
Разходи за пазарни оценки	3	6
Разходи за Банка – довереник на облигационерите		1
Обезценка на вземания	34	91
Други разходи за дейността	20	49
Общо разходи:	498	1,092

12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000
Финансови приходи		
Приходи от лихви по депозити		1
Други финансови приходи	1	-
Общо	1	1
Финансови разходи		
Отрицателни разлики от промяна на валутните курсове		(2)
Други финансови разходи	(2)	(173)
Общо	(2)	(175)

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

Собственик на капитала на дружеството упражняващ контрол – предприятие – майка
 Агрион инвест АД

Лица упражняващи съвместен контрол над предприятието-майка

Солатер ЕООД 50%

Орбиас ЕООД 50%

Дружества под общ контрол:

Омега Агро Инвест ЕООД

Агримарт ЕООД

Биопродукти – България ЕООД
Агрион Финанс ЕАД

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

Размерът на възнагражденията на управленския персонал за отчетния период е 64 х. лв. и включва краткосрочни доходи за възнаграждения и осигурителни вноски.

Сделки със свързани лица

През текущия и предходен период не са извършвани сделки със свързани лица. Признати са приходи от договори за аренда, сключени през предходни периоди, с Агримарт ЕООД в размер на 322 х. лв., съответно задължение за предплатени аванси към 31 декември 2016 г. 884 х. лв. (към 31.12.2015 г.: 1,206 хл.лв.)

14. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА 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.

Дружеството е възприело инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативно управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти. Съветът на директорите пряко контролира инвестиционната политика, като извършва регулярен преглед и контрол на текущите инвестиционни проекти, както и статуса на планираните инвестиционни проекти.

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:

Финансови активи	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Кредити и вземания, в т.ч.		
Търговски вземания	3,292	1,281
Парични средства и парични еквиваленти	1,355	893
Общо:	4,647	2,174

Финансови пасиви	31.12.2016	31.12.2015
	BGN'000	BGN'000
Търговски и други задължения	188	259
Общо:	188	259

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	обезценка	Нетно вземане	относителен дял
До 90 дни	1,072		1,072	33%
от 91 – 180 дни	1,682		1,682	51%
от 181 – 360 дни	30	(3)	27	1%
от 1 до 2 години	839	(328)	511	16%
Общо	3,623	(331)	3,292	100%

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

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.

31.12.2016	от 1 до 3 м. BGN'000	от 3 м. до 1 г. BGN'000	от 1 до 2 г. BGN'000	над г. BGN'000	Общо BGN'000
Финансови пасиви					
Търговски и други задължения	188				188
<i>Общо:</i>	188	-	-	-	188

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 от своите краткосрочни задължения, защото те са текущи не просрочени 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	31.12.2016 BGN'000	31.12.2015 BGN'000
Общо дългов капитал, т.ч.:	-	-
Привлечени заемни средства	-	-
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(1,355)	(893)
Нетен дългов капитал	(1,355)	(893)
Общо собствен капитал	58,914	58,703
Общо капитал	57,559	57,810
Съотношение на задлъжнялост	- 0.02	- 0.02

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.

14. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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.

ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет на Агро финанс АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2016 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 17 март 2017 г.