

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2010 ГОДИНА

### 1. Данни за Дружеството

#### 1.1. Съдебна регистрация

“Агро Финанс” АДСИЦ (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, стр. 50 като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Седалището и адресът на управление са гр. София, Район Красно село, ул. “Владайска” № 71.

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, освен ако не са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

При учредяването на Дружеството, съгласно чл.5, ал. 3 от ЗДСИЦ, е прието решение за първоначално увеличаване на капитала със същия клас акции, като записаните на учредителното събрание, от момента, в който на Дружеството бъде издаден лиценз. На 19 юли 2006 г. Комисията за финансов надзор е потвърдила проспекта за публично предлагане на 150 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка, в резултат на първоначално увеличение капитала на Дружеството. Горепосочената емисия акции, издадена от “Агро Финанс” АДСИЦ, е вписана в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор. В резултат от успешно приключилата подписка, на 27.09.2006 г. в търговския регистър е вписано увеличение на капитала от 500 000 лева на 650 000 лева, видно от съдебно решение №3/27.09.2006 г. на СГС по ф.д. № 2125/2006 година.

С решение № 4 от 09.05.2007 на Софийски градски съд е регистрирано увеличение на капитала на дружеството от 650 000 лева на 16 137 954 лева чрез издаване на 15 487 954 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка.

С решение №5 от 08.08.2007г. от Съвета на директорите са заличени ЗПАД Булстрад АД, ЗАД Булстрад Живот АД, СИЕСАЙЕФ АД и Персимон ЕООД. Вписва като членове на Съвета на директорите Десислава Йорданова и Сава Савов.

На 23.05.2008г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписана Десислава Иванова Йорданова за Изпълнителен директор на „Агро Финанс АДСИЦ.

На 22 юли 2008 г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа увеличението на капитала на „АГРО ФИНАНС” АДСИЦ от 16 137 954 лева на 32 219 708 лева чрез издаване на нови 16 081 754 броя обикновени безналични акции с номинална стойност 1.00 лв. и емисионна стойност от 1.20 лв.

На 11 август 2008 г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа промяна в състава на управителните и на контролните органи на Дружеството на основание взето

решение на ОСА на Дружеството, проведено на 30.06.2008г. и Решение на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ от 01.07.2008г. Съвет на директорите: Валентина Николова Цонева – Председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ; Сава Василев Савов – Заместник-председател на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ; Десислава Иванова Йорданова – изпълнителен член на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ;

На 11 август 2008 г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа следните Изменения и/или допълнения в устава на дружеството: Адресът на управление на Дружеството е: ул. „Владайска“ № 71, ет.1

На проведеното на 02.11.2010 г. извънредно ОСА се приеха изменения и допълнения в Устава за удължаване срока на дейността на Дружеството на безсрочен, на актуализиране стойността на капитала, записана в него, както и за синхронизирането на устава съобразно настъпилите промени в законодателството. С Решение № 759 – ДСИЦ от 25.11.2010г. КФН одобри представените промени и те са обявени в Търговския регистър.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Десислава Йорданова.

Дейността на дружеството не се ограничава със срок.

### **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 вр. С чл. 19 от ЗДСИЦ: “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД;
- с обслужващо дружество – „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД
- във връзка с взето решение с Протокол от 21.03.2008г. на Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ на 25.03.2008г. е сключен облигационен заем с обща номинална стойност 2 500 000 евро.
- Договори за независим финансов одит за 2006, 2007, 2008, 2009 и 2010 година със специализираното одиторско предприятие „Агейн Такт” ООД.

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

## **2. Данни за обслужващото дружество**

„АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 12082/2006 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление град София, ул. Владайска 71.

“АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД се представлява и управлява от управителя Петър Иванов Христов.

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.

## **3. Основни принципи на счетоводната практика**

### **3.1. База за изготвяне на финансовия отчет**

База за изготвяне на финансовите отчети са Закона за счетоводството (ЗСч), Закона за публичното предлагане на ценни книжа, ЗДСИЦ и Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО) приети за приложение от Европейския съюз.

Спазени са основните счетоводни принципи:

- а) текущо начисляване – приходите и разходите по сделките и събитията са отразени счетоводно в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаване или плащане на паричните средства или техните еквиваленти;
- б) действащо предприятие
- в) предпазливост – задължително оценяване и отчитане на предполагаеми рискове и очаквани загуби;
- г) съпоставимост между приходите и разходите – признаване на разходите, извършени във връзка с отделна сделка или събитие във финансовия резултат за периода, през който дружеството отчита ефекта от тях. Признаването на приходите се отразява за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;
- д) предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията са отразени в съответствие с тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност независимо от съответната им правна форма;

### **3.2. Отчетна единица**

Финансовият отчет е представен в български лева (BGN).

### **3.3. Инвестиционни имоти (МСС 40)**

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 се завеждат първоначално по цена на придобиване и всички разходи, свързани с покупката, при спазване на МСС 40 – Инвестиционни имоти. Дружеството използва модела на справедливата стойност. Изменението в резултат от промяната на справедливата стойност на инвестиционния имот се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква.

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел инвестиционните имоти се оценяват от независим лицензиран оценител преди тяхното закупуване и в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт.

### **3.4. Дълготрайни материални активи (МСС 16)**

Имотите, съоръженията и оборудването включват компютри и софтуер, автомобили и офис обзавеждане и оборудване. Те се отчитат по цена на придобиване, намалена с начислената амортизация. Цената на придобиване включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Дружеството прилага линейния метод за амортизация според полезния живот на активите, определен от ръководството, който съвпада и с този за данъчни цели. Годишните проценти за амортизация, които се използват са:

Компютри и софтуер	50%
Автомобили	25%
Офис мебели и оборудване	15%

Прагът на същественост на имоти, машини, съоръжения и оборудване е 700 лева.

### **3.5. Нематериални дълготрайни активи (МСС 38)**

Първоначалната оценка на НДА е по цена на придобиване. При амортизацията им се прилага линейният метод.

### **3.6. Вземания и задължения**

Вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. Вземанията се отчитат по първоначална стойност, намалена с направената обезценка. Прави се приблизителна оценка за съмнителни и несъбираеми вземания, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност.

Значими вземания се тестват за обезценка поотделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи. Обезценката в размер на несъбираемостта на вземането се отчита като текущ разход.

Задълженията се отчитат по очакваната договорена стойност.

### **3.7. Доходи на наети лица**

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за доходи на служители след напускане или такива под формата на компенсации с акции.

### **3.8. Операции в чуждестранна валута**

Транзакциите, деноминирани в чуждестранни валути, се отчитат в лева по централния курс на БНБ към датата на съответната транзакция. Активите и пасивите, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат към датата на съставяне на баланса по заключителния курс на БНБ. Печалбите и загубите в резултат на курсови разлики се отчитат в отчета за доходите в периода на тяхното възникване.

През 2010 г. Дружеството не е извършвало сделки във валути, различни от лева и евро, и не е изложено на валутен риск.

### **3.9. Сделки със свързани лица**

През 2010г. Дружеството не е извършвало сделки със свързани с него лица, съгласно приложимите дефиниции на т.12 от параграф 1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

### **3.10. Данъчно облагане**

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък. В резултат на това, към датата на баланса "Агро Финанс" АДСИЦ не е начислявало задължение за данъци върху печалбата си от инвестиционна дейност.

## **4. Инвестиционни имоти**

Към 31.12.2010г. Дружеството отчита 130 681 декара инвестиционни имоти на стойност 45 895 хил. лева или 86 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 01.01.2010г. Дружеството притежава 126 437 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, с балансова стойност 44 544 хил. лева.

През периода 01.01.2010 г. – 31.12.2010 г. Дружеството е придобило чрез закупуване 5 187 декара земеделски земи, чиято балансова стойност е 1 662 хил. лева.

През същия период Дружеството е придобило чрез замени 2 356 декара земеделски земи, като е дало в замяна 2 234 декара земеделски земи. Балансовата стойност на придобитите чрез замяна имоти е в размер на 825 хил. лева, която е равна на балансовата стойност на дадените имоти в размер на 811 хил. лева и направените разходи по замените в размер на 14 хил. лева.

През периода 01.01.2010 г. – 31.12.2010 г. от стойността на инвестиционните имоти са извадени 326 декара земеделски земи с балансова стойност 113 хил. лева поради заведени съдебни спорове, които са в процес на решаване.

През същия период Дружеството е продало 739 декара земеделска земя с балансова стойност 271 хил. лева

Към 31.12.2010 г. Дружеството е направило преоценка на притежаваните инвестиционни имоти. Печалбата в резултат от промяна в справедливата им стойност е в размер на 59 хил. лева.

### 5. Имоти, съоръжения и оборудване

Към 31.12.2010 г. балансовата стойност на ДМА е в размер на 18 хил. лева.

	Автомобили	Други ДМА	Общо ДМА
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Сума към 31.12.2009	61	14	75
Увеличения		3	3
Намаления		1	1
Сума към 31.12.2010	61	16	77
<b>Натрупана амортизация</b>			
Сума към 31.12.2009	39	6	45
Увеличения	11	4	15
Намаления		1	1
Сума към 31.12.2010	50	9	59
<b>Нетна стойност към 31.12.2010</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>18</b>
<b>Нетна стойност към 31.12. 2009</b>	<b>22</b>	<b>8</b>	<b>30</b>

### 6. Нематериални дълготрайни активи

Към 31.12.2010 г. балансовата стойност на НДА е в размер на 215 лева.

	Програмни продукти	Други ДНА	Общо ДНА
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Сума към 31.12.2009	3	4	7
Увеличения			
Намаления	3		3
Сума към 31.12.2010	-	4	4
<b>Натрупана амортизация</b>			
Сума към 31.12.2009	3	2	5
Увеличения		2	2
Намаления	3		3
Сума към 31.12.2010	-	4	4
<b>Нетна стойност към 31.12. 2010</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Нетна стойност към 31. 12. 2009</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## 7. Търговски и други вземания

Към 31.12.2010г. вземанията на Дружеството са в размер на 3 454 хил. лева, разпределени както следва:

<b>Съдържание и разпределение:</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
	<i>(хил. Лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Вземания от клиенти, нетно от обезценка	3 041	2 102
Вземания от предоставени аванси	68	28
Вземания от лихви	58	88
Вземания по съдебни спорове	284	105
Други вземания	3	8
<b>Общо</b>	<b>3 454</b>	<b>2 331</b>

Вземанията от клиенти представляват вземания по сключени договори за аренда и наем за стопанските години 2010-2011 (2 530 хил. лева), 2009-2010 (561 хил. лева), 2008-2009 (48 хил. лева). Съгласно сключените договори, плащанията по тях за стопанската 2010/2011 година се извършват и съответно са дължими след края на стопанската година, т.е. след 30.09.2011 г. Към 31.12.2010г. е извършен анализ на вземанията съгласно определените в счетоводната политика критерий за обезценка на трудносъбираемите вземания. Общата стойност на обезценените вземания е 98 хил. лева.

Към 31.12.2010г. Дружеството е начислило вземания от лихви в размер на 58 хил. лева, които произтичат от сключени договори за предоставяне на банкови депозити с падеж след 31.12.2010г.

Към 31.12.2010г. Дружеството отчита вземания по съдебни спорове в размер на 284 хил. лева. Една част от тях в размер на общо 96 хил. лева са по заведени 16 граждански дела за неизплатени суми по договори за наем и аренды за изтекли стопански години, от които 34 хил. лева са по вече решени в полза на „Агро Финанс“ АДСИЦ дела, а останалата част са в процес на решаване от съда. Другата част от вземанията по съдебни спорове в размер на 188 хил. лева са във връзка със заведени дела по нотариални актове за покупка на земя и към края на годината не са приключили. В тази сума са включени балансовата стойност на имотите и всички държавни такси и разходи по съдебните спорове.

## 8. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства към 31.12.2010 г. са разпределени както следва:

<b>Съдържание и разпределение:</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Парични средства в брой	1	-
Парични средства по банкови сметки	37	317
Парични средства по срочни депозити	3 706	4 485
Блокирани парични средства (гаранции за добро управление на членовете на СД)	14	14
<b>Общо пари и парични еквиваленти</b>	<b>3 758</b>	<b>4 816</b>

### *9. Разходи за бъдещи периоди*

Към 31.12.2010 г. Дружеството отчита разходи за бъдещи периоди в размер на 55 хил. лева, които представляват частта от разходите за застраховка на вземанията от аренда и наем и от разходите за абонамент, годишни такси и членски внос, отнасящи се за следващи отчетни периоди. (31.12.2009 г.: 25 хил. лева).

### *10. Задължения по облигационен заем*

Към 31.12.2010 г. Дружеството има задължение по сключен облигационен заем в размер на 2 500 000 евро (4 889 575 лева) със следните параметри:

Пореден номер на емисията: 1 (първа)

Вид ценни книжа: Корпоративни облигации

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

Брой облигации: 2 500 (две хиляди и петстотин) броя.

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

Матуритет: 36 месеца (тридесет и шест месеца)

Купон: Фиксиран лихвен процент в размер 7,5% (седем цяло и пет десети на сто) годишно

Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен

Изплащане на главницата: еднократно, на падежа.

Дата на сключване на заема: 25.03.2008г.

Информация за първо лихвено плащане:

Общо плащане – 94 262,30 евро

Сума за една облигация – 37,70492 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 19.09.2008 г.

Дата на падеж на плащането – 25.09.2008 г.

Информация за второ лихвено плащане:

Общо плащане – 92 979,45 евро

Сума за една облигация – 37,19178 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 20.03.2009 г.

Дата на падеж на плащането – 25.03.2009 г.

Информация за трето лихвено плащане:

Общо плащане – 94 520,55 евро

Сума за една облигация – 37,80822 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 18.09.2009 г.

Дата на падеж на плащането – 25.09.2009 г.

Информация за четвърто лихвено плащане:

Общо плащане – 92 979,45 евро

Сума за една облигация – 37,19178 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 22.03.2010 г.

Дата на падеж на плащането – 25.03.2010 г.



Информация за пето лихвено плащане:

Общо плащане – 94 520,55 евро

Сума за една облигация – 37,80822 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 21.09.2010 г.

Дата на падеж на плащането – 25.09.2010 г.

### **11. Текущи задължения**

Като текущи задължения дружеството отчита тези със срок на уреждане по-кратък от 12 месеца. Задълженията се отчитат по тяхната номинална стойност.

Към 31.12.2010 г. текущите задължения на дружеството са в размер на 687 хил. лева, разпределени както следва:

<b>Съдържание и разпределение:</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
	<i>(хил. Лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Задължения към обслужващото дружество	440	438
Задължения към доставчици	130	143
Задължения за лихви	97	97
Получени аванси	-	-
Задължения към персонала	-	-
Задължения към осигурителни предприятия	-	-
Данъчни задължения	-	-
Други краткосрочни задължения	20	48
<b>Общо текущи задължения</b>	<b>687</b>	<b>726</b>

Задълженията към доставчици включват начислени комисионни по сключени договори за посредничество за закупуване на земеделска земя в размер на 120 хил. лева (към 31.12.2009 г.: 130 хил. лева).

Задълженията за лихви в размер на 97 хил. лева представляват начислената по сключен облигационен заем лихва за периода 26.09.2010г. – 31.12.2010г., отнасяща се за последното лихвено плащане по заема с падеж 25.03.2011г. Дата на сключване на облигационния заем: 25.03.2008г. Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен.

### **12. Приходи за бъдещи периоди**

Към 31.12.2010 г. Дружеството отчита приходи за бъдещи периоди в размер на 1 971 хил. лева, които произтичат от начислени към 31.12.2010 г. плащания по арендни договори за стопанската 2010/2011 година.

### **13. Собствен капитал**

#### **Основен капитал**

Към 31.12.2010 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 32 220 хил. лева разпределени в 32 219 708 броя обикновени, безналични акции с номинал 1 лев всяка. Към 31.12.2009г. основният капитал на дружеството е в размер на 32 220 хил. лева.

### **Резерви**

Към 31.12.2010 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева формирани от разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите. Към 31.12.2009г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева.

### **Натрупана печалба**

Натрупаната печалба към 31.12.2009 г. е в размер на 7 876 хил.лв. На проведеното на 30.06.2010г. редовно годишно общо събрание бе взето решение за разпределяне на част от печалбата в размер на 258 хил.лв., чрез изплащането на дивиденди. Към 31.12.2010 г. неразпределената печалба е в размер на 7 618 хил.лв.

### **Финансов резултат**

Финансовият резултат за периода 01.01.2010 г. – 31.12.2010 г. е печалба в размер на 1 029 хил. лева. За същия период на 2009 г. Дружеството е отчетло печалба в размер на 111 хил. лева.

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.

Сумата за разпределяне на дивидент е изчислена както следва:

№	Описание	Сума в лева
	Финансов резултат за 2010 г. съгласно Отчета за доходите за 2010г.: печалба	1 029 343,73
чл. 10, ал.3, т.1	Увеличение на финансовия резултат с разходите от последващи оценки на недвижими имоти	9 307,32
чл. 10, ал.3, т.1	Намаление на финансовия резултат с приходите от последващи оценки на недвижими имоти	58 913,56
чл. 10, ал.3, т.2	Намаление на финансовия резултат с печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	71 765,14
чл. 10, ал.3, т.3	Увеличение на финансовия резултат с положителната разлика между а) продажната цена на недвижимия имот, и б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;	144 111,18
	Сума за разпределяне на дивидент	<b>1 052 083,53</b>

### **14. Доход на акция**

Доходът на една акция е изчислен на база на печалбата и средно-претегления брой акции през отчетния период.

Брой акции на 01.01.2010г.	32 219 708	Брой акции на 01.01.2009г.	32 219 708
Брой акции на 31.12.2010г.	32 219 708	Брой акции на 31.12.2009г.	32 219 708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2010г. - 31.12.2010 г.	32 219 708	Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2009г. -31.12.2009 г.	32 219 708
Нетна печалба за периода 01.01.2010 г.-31.12.2010 г. (хил. лева)	1 029	Нетна печалба за периода 01.01.2009 г.-31.12.2009 г. (хил. лева)	111
Доход на една акция (лева)	0,03	Доход на една акция (лева)	0,0035

## 15. Приходи

Дружеството отчита следните приходи :

- Приходи от договори за аренда и наем
- Приходи от преоценка на инвестиционни имоти
- Приходи от продажба на инвестиционни имоти
- Приходи от лихви по депозити
- други

Признаване на приходите от договори за аренда и наем:

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

### 15.1. Стопанска година 2010/2011:

15.1.1. За договори касаещи стопанската 2010/2011 година, получени до 31.12.2010г.: една четвърт от прихода е признат през 2010г. и три четвърти от прихода ще бъде признат през 2011 година.

15.1.2. За договори касаещи стопанската 2010/2011 година, получени след 31.12.2010 г.: целият приход ще бъде признат през 2011 година.

### 15.2. Стопанска година 2009/2010:

15.2.1. За договори касаещи стопанската 2009/2010 година, получени до 31.12.2009г.: една четвърт от прихода е признат през 2009г. и три четвърти от прихода е признат през 2010 година.

15.2.2. За договори касаещи стопанската 2009/2010 година, получени в периода от 01.01.2010г. до 31.12.2010г.: целият приход е признат през 2010 година.

15.2.3. За договори касаещи стопанската 2009/2010 година, получени след 31.12.2010 г.: целият приход ще бъде признат през 2011 година.

### 15.3. Предходни стопански години:

За договори касаещи предходни стопански години, получени в периода от 01.01.2010г. до 31.12.2010г.: целият приход е признат през 2010 година.

Към 31.12.2010 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо 3 281 хил. лева, разпределени както следва:

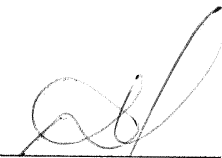
Приходи:	01.01.2010г.- 31.12.2010г.	01.01.2009г.- 31.12.2009г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	59	-
Приходи от договори за аренда и наем	2 673	1 768
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	343	9
Приходи от лихви	205	391
Други приходи	1	5
<b>Общо приходи</b>	<b>3 281</b>	<b>2 173</b>


## 16. Разходи

Разходите, свързани с дейността на Агро Финанс АДСИЦ към 31.12.2010 г. са в размер на 2 252 хиляди лева и са структурирани както следва:

Разходи:	01.01.2010г.- 31.12.2010г. (хил. лв.)	01.01.2009г.- 31.12.2009г. (хил. лв.)
<b>Разходи от преоценка на инвестиционни имоти</b>	-	155
<b>Разходи за обезценка на вземания</b>	98	-
<b>Административни разходи</b>	185	219
Разходи за издръжка на офис	32	30
Телекомуникационни разходи	3	4
Разходи за реклама и публикации на материали	3	2
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги	21	18
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД	20	36
Разходи за възнаграждения и осигуровки - УС	64	74
Разходи за амортизация	16	28
Други административни разходи	26	27
<b>Разходи за дейността</b>	<b>1 329</b>	<b>1 312</b>
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	8	7
Разходи за Банка- депозитар	1	1
Разходи за обслужващото дружество	1 220	1 229
Възнаграждения на инвестиционните посредници	-	-
Разходи за застраховка	56	22
Други разходи за дейността	44	53
<b>Финансови разходи</b>	<b>369</b>	<b>371</b>
Разходи за лихви	367	367
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1	2
Други финансови разходи	1	2
<b>Балансова стойност на продадени активи</b>	<b>271</b>	<b>5</b>
<b>Общо разходи:</b>	<b>2 252</b>	<b>2 062</b>

Подписано от името на Съвета на директорите на 09.03.2011 г.

  
Десислава Йорданова  
Изпълнителен директор

  
Зорка Паскалева  
Главен счетоводител

Заверил:

Обяснителните бележки, които следват по-долу са неразделна част от тези финансови отчети.

21 03 2011