

Вх. № 1868
Дата: 31.05.2010г.

ДО
СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД
ТЪРГОВСКО ОТДЕЛЕНИЕ – VI
16 – състав

ДОКЛАД
ОТ КОНТРОЛЪОР

ВАНЯ ДИМИТРОВА ПЕТРОВА

ПО ТЪРГОВСКО ДЕЛО № 535/2010 г. на СГС
16-ти състав, ТЪРГОВСКА КОЛЕГИЯ

ИЩЕЦ: "ГАЛАКСИ ПРОПЪРТИ ГРУП" ООД

ОТВЕТНИК: "АГРО ФИНАНС" АДСИЦ

ИЗАДАЧИ НА ДОКЛАДА

С определение на съда на закрито заседание от 11.03.2010г. СГС, Търговска колегия, 16-ти състав допуска назначаване на контролър с цел извършване на проверка на счетоводната документация на "Агро Финанс" АДСИЦ и да изготви доклад за установените от него констатации.

В резултат на извършената проверка, контролърът отговоря на следните въпроси:

1. Да се изготви справка за изплатените възнаграждения и други суми от страна на „Агро Финанс“ АДСИЦ по договори /договори с обслужващото дружество, договори за управление и други.

2. Да се изготви справка за изплатени комисионни възнаграждения от страна на „Агро Финанс“ АДСИЦ при покупката на недвижими имоти по договори за посредничество – по посредници

3. Да се изготви справка за закупените от „Агро Финанс“ АДСИЦ земеделски земи в периода от 01.01.2009г. до настоящия момент по области с посочване на средната цена на придобиване.

4. Да се изготви справка за отдадените под наем/ аренда земеделски земи от „Агро Финанс“ АДСИЦ за стопанската 2008/2009 г. с посочване на средната рента, както и справка за неотдадените земеделски земи за стопанската 2008/2009 г. и предприетите от дружеството действие във връзка с управлението на тези свободни имоти.

5. Да се изготви справка за разпоредителните сделки със земеделски земи, извършени от „Агро Финанс“ АДСИЦ /продажби, замени/.

6. Да се проследи дали има:

- Писмени анализи от пазара на поземлените имоти в земеделските територии и писмени предложения за покупка на имоти от АДСИЦ

- Писмени предложения за начините за управление на недвижимите имоти
- Да се потърси доказателство, че са извършени всички необходими действия по отдаването на имотите под аренда, защото от отчета за 2008 година е видно, че само 44% от секюритизираните имоти са отдадени под аренда. Как е през 2009 година?

- Имаме ли доказателство, че те наистина не се обработват и как неотдаването под аренда на земята се отразява финансово на обслужващото дружество т.е. какви параметри са заложиени в договора.

7. Резултата за 2008 година с печалба в размер на 4,263 х.лв, но приходите от преценка са 4 854 х.лв, което означава, че разходите превишават реалните приходи и какви мерки се вземат за това?

8. Какъв е ефекта от сключения договор с обслужващото дружество при положение, че разходите са по-големи от приходите както през 2007 така и през 2008 година?

9. Има ли достатъчно доказателство, че преценката която се прави на активите не е симулирана (спазени ли са законовите изисквания при избор на оценител), тъй като тя става база за изчисляване на възнаграждението на обслужващото дружество?

10. В отчета за 2008 година са посочени просрочени вземания от арендни договори за 2007/2008 година в размер на 93 х. лв. Кой носи отговорност и в какво точно се изразява тя? Повтаря ли се този факт и през 2009 година и в какъв размер е?

II. ПОБСТОЯТЕЛСТВА ПО ДЕЛОТО

Делото е заведено от "ГАЛАКСИ ПРОПЪРТИ ГРУП" ООД срещу "АГРО ФИНАНС" АДСИЦ на основание чл.74 от ТЗ.

III. ПРОВЕРЕНИ ДОКУМЕНТИ

За изготвяне на доклада, контролорът се запозна с приложените документи в кориците на делото и посети счетоводството на ответника.

IV. КОНСТАТИВНО-СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

От извършената проверка и анализ на предоставените документи, контролорът направи следните констатации и съображения, както и заключение:

1. Да се изготви справка за изплатените възнаграждения и други суми от страна на „Агро Финанс“ АДСИЦ по договори /договори с обслужващото дружество, договори за управление и други.

След като прегледа контролорът договорите на дружеството, установи, че във връзка с осъществяване на основната си дейност, „Агро Финанс“ АДСИЦ е сключило договори със следните лица:

Обслужващо дружество: „Агро Финанс Консулт“ ЕООД.

Банка – депозитар: “Обединена Българска Банка” АД.

Оценители на придобиваните недвижими имоти: “Брайт Консулт” ООД.

Одитор: „Агейн такт“ ООД за одит на годишните финансови отчети за 2008 и 2009 година.

Контрольорът провери годишните оборотни ведомости на дружеството за 2008 и 2009 година и аналитичните оборотни ведомости на сметки Разходи за материали и Разходи за външни услуги и установи, че разходите на “Агро Финанс” АДСИЦ за двете отчетни години са както следва:

Разходи:	2009г.	2008г.
	<i>Х.лв.</i>	<i>Х.лв.</i>
Разходи от преценка на инвестиционни имоти	155	-
Административни разходи	219	255
Разходи за издръжка на офис	30	33
Телекомуникационни разходи	4	7
Разходи за реклама и публикации на материали	2	17
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги	18	46
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД	36	23
Разходи за възнаграждения и осигуровки – УС	74	75
Разходи за амортизация	28	28
Други административни разходи	27	26
Разходи за дейността	1 312	1 243
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	7	21
Разходи за Банка- депозитар	1	1
Разходи за обслужващите дружества	1 229	897
Възнаграждения на инвестиционните посредници	-	314
Други разходи за дейността	75	10
Финансови разходи	371	286
Разходи за лихви	367	282
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2	2
Други финансови разходи	2	2
Балансова стойност на продадени активи	5	-
Общо разходи:	2 062	1 784

Контрольорът провери ведомостите за заплати в дружеството за 2008г. и 2009 година и установи, че следните лица, членове на съвета на директорите, са получили възнаграждения по сключени договори за управление в дружеството:

Десислава Иванова Йорданова

брутно възнаграждение за 2009 г. в размер на 28 800,00 лева

брутно възнаграждение за 2008 г. в размер на 26 400,00 лева

Валентина Николова Цонева

брутно възнаграждение за 2009 г. в размер на 24 447,27 лева

брутно възнаграждение за 2008 г. в размер на 10 371,43 лева

Сава Василев Савов

брутно възнаграждение за 2009 г. в размер на 11 498,18 лева

брутно възнаграждение за 2008 г. в размер на 13 200,00 лева

Огнян Йорданов Калев

брутно възнаграждение за 2008 г. в размер на 16 028,57 лева.

Изплатените възнаграждения съответстват на приетите от общите събрания на акционерите възнаграждения на членовете на съвета на директорите.

Контрольорът се запозна с изискванията на ЗДСИЦ по отношение на разходите за управление и обслужване на Дружеството, които са записани и в чл. 60 от Устава на „Агро Финанс“ АДСИЦ. Тези разходи за управление и обслужване в рамките на една календарна година не може да надхвърлят 7 % от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет за годината на начисляването на разходите и включват разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващото дружество, на регистрирания одитор, оценителите и банката - депозитар.

От представена ми в хода на проверката справка за извършените годишни разходи за управлението на „Агро Финанс“ АДСИЦ и след като съпоставих тази справка с информацията от годишните оборотни ведомости за двете години и аналитичните оборотни ведомости на сметка Разходи за външни услуги, установих следното:

Разходите за управление и обслужване за 2009 година са в размер на 1 309 хил. лева и представляват 2,53% от стойността на активите по Баланса на Дружеството към 31.12.2009 г.

Разходите за управление и обслужване за 2008 година са в размер на 977 хил. лева и представляват 1,92% от стойността на активите по Баланса на Дружеството към 31.12.2008 г.

От направената проверка заключавам, че тези разходи са около три пъти по-ниски от максимално допустимия размер от 7% и са напълно в законовите граници.

- 2. Да се изготви справка за изплатени комисионни възнаграждения от страна на „Агро Финанс“ АДСИЦ при покупката на недвижими имоти по договори за посредничество – по посредници**

След като се запознах със счетоводната справка по месеци за сметка “Земни” и нотариалните актове по покупката на имотите за 2008г. и 2009г., установих че дружеството първоначално ги завежда по цена на придобиване, увеличена с разходите, свързани с покупката при спазване на счетоводното законодателство. Разходите за покупката включват комисионна за посредника и разходи за оценка на имотите. **Всички останали разходи по покупката са за сметка на посредниците.**

От извършената проверка на сключените договори с посредниците става ясно, че дружеството изплаща дължимата комисионна по закупуването на земята след представяне на придружаващите сделките документи.

Разходите по изготвянето на тези документи са за сметка на посредниците и се покриват от получената от тях комисионна.

Тези разходи включват:

- местен данък, който е различен във всяка община;
- нотариална такса и такса за изготвяне на нотариалния акт;
- такса за изготвяне на скица на всеки един имот преди сделката;
- такса за изготвяне на характеристика на всеки един имот преди сделката;
- такса за удостоверение за липса на вещни тежести;
- такса за изготвяне на скица на всеки един имот след сделката на името на дружеството.

От извършената проверка установих, че през 2008 г. дружеството е закупило 48 190 декара земеделска земя, за които комисионните по покупка на земята са общо 852 хил. лева на 51 посредника. През 2009 г. са закупени 12 557 декара, за които комисионните по покупка на земята са общо 228 хил. лева на 25 посредника.

Справка за 2009 година за комисионни по посредници: по вид лице

2009	Брой посредници	комисионна в хил. лева
физически лица	9	146
юридически лица	16	80
общо	25	226

Справка за 2008 година за комисионни по посредници: по вид лице

2008	брой посредници	комисионна в хил. лева
физически лица	17	251
юридически лица	33	601
общо	50	852

3. Да се изготви справка за закупените от „Агро Финанс” АДСИЦ земеделски земи в периода от 01.01.2009г. до настоящия момент по области с посочване на средната цена на придобиване.

След като се запознах със счетоводната справка по месеци за сметка Земи и нотариалните актове по покупката на имотите от началото на 2009 г. до момента, установих че средната цена на придобиване е 324,42 лева на декар с включени всички разходи по придобиването.

№ по ред	Област	Площ в дка
1	Бургас	308.588
2	Варна	13.040
3	В. Търново	158.269
4	Видин	91.869
5	Враца	891.234
6	Добрич	21.276
7	Ловеч	15.804

8	Монтана	3704.952
9	Пазарджик	46.900
10	Плевен	9572.545
11	Пловдив	27.746
12	Разград	24.300
13	Русе	103.703
14	Шумен	4.192
15	Ямбол	30.495
Общо		15014.913

4. **Да се изготви справка за отдадените под наем/ аренда земеделски земи от „Агро Финанс” АД СИЦ за стопанската 2008/2009 г. с посочване на средната рента, както и справка за неотдадените земеделски земи за стопанската 2008/2009 г. и предприетите от дружеството действие във връзка с управлението на тези свободни имоти.**

Към началото на стопанската 2008/2009 година дружеството **притежава 94 хил. декара** земеделска земя, които реално могат да бъдат отдавани под аренда или наем за 2008/2009 стопанска година.

От проверените договори за аренда и наем изчислих, че до края на стопанската година са отдадени **86 хил. декара**.

След края на стопанската година дружеството е договорирало плащания за **8 хиляди декара** земя за 2008-2009 стопанска година.

Справка за отдадените под аренда и наем земеделски земи
за 2008-2009 стопанска година

Стопанска година 2008/2009	Площ отдадена под наем и аренда /хиляди декари/	% от общия обем закупена земя /към 30.09.2008г./
до 30.09.2009	86	92%
след 30.09.2009	8	8%
Общо за 2008/2009	94	100%

Средната рента за стопанската 2008/2009 е 18 лева на декар.

От предоставената ми справка от обслужващото дружество стана ясно, че дружеството **има най-висока средна рента за 2008/2009 стопанска година спрямо другите си два основни конкурента, които отчитат 17 лева средна рента за 2008/2009 година.**

Средна рента за 2008/2009 стопанска година /в лева на декар/

стопанска година	Агро Финанс	Аванс Тера фонд	Еларг
2008/2009	18	17	17

5. Да се изготви справка за разпоредителните сделки със земеделски земи, извършени от „Агро Финанс“ АДСИЦ /продажби, замени/.

През 2008 г. няма извършвани продажби и замени на земеделски земи.

През 2009г. Дружеството е продало 2 имота.

Средната цена на придобиване на имотите е 154 лева на декар, а средната продажна цена е 478 лева на декар т.е. реализираната печалба е над 210 %

Справка за продадени имоти от "Агро Финанс" АДСИЦ

Площ в дка	Закупени за ст- ст в лв	Продадени за ст- ст в лв.	Печалба в лв.
18.572	2 865	8 885	6 020

До момента са реализирани 17 замени на земеделски земи:

Справка за реализирани сделки по замяна на земеделски земи от „Агро Финанс“ АДСИЦ

Дадени имоти от Агро Финанс			Получени имоти от Агро Финанс		
бр. имоти	Площ в дка	среден размер	бр. имоти	площ в дка	среден размер
956	7994.727	8.363	832	8018.547	9.638

Справката показва, че вследствие на замените дружеството е успяло да окупни с над 15% поземлените имоти.

6. Да се проследи дали има

- Писмени анализи от пазара на поземлените имоти в земеделските територии и писмени предложения за покупка на имоти от АДСИЦ**

Организационната структура на Обслужващото дружество включва финансово-счетоводен отдел, експерт стопански и финансови анализи, отдел Аренди, както и специалисти и експерти за работа в областта на сделките с поземлени имоти, включващи придобиване, продажба и отдаване под аренда или наем, както и в сферата на счетоводното и правно обслужване.

С решение от 2006 г. Съветът на директорите на „Агро Финанс“ АДСИЦ приема Вътрешни правила за работа, като определя критерии, правила и процедури за закупуване на земеделска земя.

Цялата оперативна работа по подбора и закупуването на земеделските земи се осъществява от Обслужващото дружество.

При подбор и избор на земя за закупуване от АДСИЦ се вземат предвид следните основни критерии:

1. Цена на придобиване на земеделските терени и очаквана доходност от тях - Цената на придобиване трябва да бъде в рамките на преобладаващите пазарни цени за тази категория земеделска земя в района, където се намира парцела, или по-ниска.

2. Географско разположение – Не съществуват предварителни ограничения относно районите в страната, където ще бъдат придобивани земеделски земи. АДСИЦ ще се стреми да закупува земи в тези региони, в които почвата има качества, подходящи за земеделска обработка .

3. Обработваемост на земеделската земя и наличие на арендатори или кооперации, обработващи земята в съответното землище.

4. Наличие на договори за наем и аренда, техният срок , размерът и начин на изплащане на договорената рента. АДСИЦ не може да получава рента, изплащана в натура.

5. Възможности за окрупняване на притежаваните земеделски земи. Парцелите с по-голяма площ предлагат възможности за по-ефективна обработка на земята и се предпочитат от арендаторите, но имат по-висока стойност на придобиване отколкото средната пазарна цена за съответния регион.

6. Приоритетно се закупуват парцели от първа до пета категория с площ над 10 дка, но не се изключва възможността, закупуването на парцели и с по-ниска категория и под 10 дка.

7. Денивелацията на парцелите да не е по-голяма от нормалната, позволяваща нейната обработка и земеделската земя подлежаща на закупуване да е с „правилна форма“.

8. Поливност, отстояния от път и голямо тържище, наличието на допълнителни ограничения за ползване на имота: електропровод, водопровод, газопровод, вододейна зона и други.

Закупуването на земя за дружеството се извършва чрез посредници физически и юридически лица, с които се сключва договор за посредничество.

Подборът на предлаганата земеделска земя, както нейната проверка и това дали отговаря на приетите критерии се осъществява чрез подаване на заявка /по утвърден образец от дружеството/ в електронен формат на MS EXCEL файл.

Заявката се подава от всички посредници, като задължително се попълват всички информационни полета.

Попълнената заявка се изпраща по електронен път до агронома на Обслужващото дружество на e-mail, който от своя страна проверява имота, къде се намира, категорията на земята, обработва ли се, има ли договор за аренда или наем, както и други обстоятелства, които биха повлияли за вземане на решение за закупуване на предложената земеделска земя.

Цената се анализира от експерт по стопански и финансови анализи на Обслужващото дружество дали отговаря на приетите от Съвета на директорите цени за определени категории земи, след което той я докладва на Управителя на Обслужващото дружество за съгласуване. Така съгласуваната заявка се представя на Изпълнителния

директор на АДСИЦ за одобрение. Той от своя страна я одобрява напълно или частично.

Одобрената заявка се изпраща на подателя, подписана и подпечатана в деня на нейното одобряване, на посочения от посредника e-mail за контакт.

Преди одобряване на подадената заявка може да се наложи да бъде направен оглед на парцелите от експертите на Обслужващото дружество. В тези случаи срокът за одобряване на заявката се уточнява допълнително.

Одобрената заявка представлява писмено предложение направено от Обслужващото дружество за покупка на имотите от АДСИЦ при параметри, посочени в нея.

Юристите на Обслужващото дружество задължително извършват проверка на одобрената за закупуване земя относно вещни тежести, както и окомплектоването на нотариалните преписки преди изповядване на сделки по придобиване на земеделска земя. Проверява се и спазването на процедурите, които задължително следва да бъдат извършени преди изповядване на сделката. Проследява се и съдържанието на пълномощните, които са необходими за закупуването, както и задължителни изисквания за наличие на документи, с цел предотвратяване на нежелани последици от неспазването им.

Има изграден ред за разплащания и отчетност между посредниците и АДСИЦ, за който ред следи финансово-счетоводния отдел на Обслужващото дружество, както и водене и съхранение на документите, удостоверяващи закупената земя.

През годините на развитие от учредяване на дружеството до настоящия момент, ежемесечно Съветът на директорите на АДСИЦ съвместно с Обслужващото дружество е взимал регулярно решения в съответствие със състоянието на пазара на поземлените имоти в земеделските територии.

- **Писмени предложения за начините за управление на недвижимите имоти**

Управлението на закупената от дружеството земеделска земя се осъществява въз основа на предложения от Обслужващото дружество. За целта Съвета на директорите е утвърдил със свое решение Правила за начините за управление на недвижимите имоти.

С тези правила са разработени редът и процедурите при подготовката и сключването на договори за аренда или наем, процесът на договаряне, както и изискванията към документацията, съпътстваща съответните договори от съответния служител на Обслужващото дружество, както и сключване на договори за аренда или наем от посредници.

Експертите от отдел „Аренди“ на Обслужващото дружество осъществяват подготовката на документите, необходими за сключването на договорите за аренда/наем. Договорите за аренда следва да бъдат в писмена форма с нотариална заверка на подписите, като за АДСИЦ подписите се заверяват от нотариус по седалището на дружеството.

За спазването на формата и съдържанието на подготвените от експертите договори за аренда/наем се съгласуват с юриста и финансовия директор на Обслужващото дружество. След това съответният договор се окомплектова с необходимата документация и се изпраща чрез куриер или по пощата с обратна разписка на съответния арендатор/наемател.

Когато договор за аренда или наем се сключва чрез посредник, първо се сключва договор за посредничество по утвърден образец с „Агро Финанс“ АДСИЦ. В този договор се определя размера на комисионната и условията при които се изплаща.

Посредникът информира отдел „Аренди“ на Обслужващото дружество за имотите и цената, които е договорил с наемателя или арендатора, както и специфични условия по договора, ако има такива посредством факс или електронна поща

Договорът за наем или аренда се подготвя по утвърдения от „Агро Финанс“ АДСИЦ образец и трябва да съдържа данните на наемателя или арендатора, списък на имотите, които са обект на договора, срокът, цената, както и допълнителни условия възникнали в хода на преговорите.

Данните за сключените от Обслужващото дружество договори за аренда/наем се въвеждат в специализирана информационна система и се актуализират своевременно.

Изготвя се опис на всички постъпили документи, касаещи всеки аренден или наемен договор, чрез двустранен приемо-предавателен протокол за тези документи. Протоколът се представя в счетоводството на Обслужващото дружество заедно с оригиналния договор.

Договорите за аренда или наем се застраховат. Експертите на Обслужващото дружество окомплектоват преписките необходими за изплащане на застрахователна премия, като за целта изготвят и изпращат необходимите покани, уведомителни писма и др.

Предложения за начините на управление, контрола, както и проследяване на хода на отдаването на земеделските земи под аренда или наем и други съпътстващи тези процеси въпроси се разглеждат и решават от Съвета на директорите на съвместни заседания провеждани между АДСИЦ и Обслужващото дружество.

- **Да се потърси доказателство , че са извършени всички необходими действия по отдаването на имотите под аренда, защото от отчета за 2008 година е видно, че само 44% от секюритизираните имоти са отдадени под аренда. Как е през 2009 година?**

От извършената проверка за отдадените под аренда имоти към края на 2008 година, действително установих записания в отчета процент отдадени имоти 44%, който представлява площта на отдадените към 31.12.2008г. за текущата стопанска година 2008/2009 50 243 декара съотнесени към притежаваните от дружеството имоти към 31.12.2008г. 114 181 декара.

До започване на стопанската 2008/2009 година /01.10.2008г./ дружеството притежава 94 440 декара, за които може реално да търси и договаря арендни плащания, както се вижда и от представената от мен информация към въпрос 4.

Следователно само 8 % от притежаваните към началото на стопанската 2008/2009 година не са били отдадените към края на същата.

След края на стопанската година дружеството е договорирало плащания за 8 хиляди декара земя за 2008-2009 стопанска година.

Справка за отдадените под аренда и наем земеделски земи
за 2008-2009 стопанска година

Стопанска година 2008/2009	Площ отдадена под наем и аренда /хиляди декари/	% от общия обем закупена земя /към 30.09.2008г./
до 30.09.2009	86	92%
след 30.09.2009	8	8%
Общо за 2008/2009	94	100%

Следователно дружеството е извършило всички необходими действия по отдаването на имотите под аренда за 2008/2009 година, като е постигнало висока отдаваемост на притежаваните към началото на стопанската година имоти и продължава да събира наследени арендни плащания за имотите, закупени след началото на стопанската година.

По отношение на стопанската година 2009/2010 извърших проверка за отдадените под аренда имоти към края на 2009 година и действително установих записания в отчета процент отдадени имоти 70%, който представлява площта на отдадените към 31.12.2009г. за текущата стопанска година 2009/2010 88 687 декара съотнесени към притежаваните от дружеството имоти към 31.12.2009г. 126 437 декара.

По същия начин извърших проверка и за отдадените под аренда имоти към края на първото тримесечие на 2010 година и установих, че площта на отдадените към 31.03.2010г. за текущата стопанска година 2009/2010 е 106 673 декара.

От направената справка от страна на обслужващото дружество се вижда, че дружеството има най-високия процент отдадена земя към края на първото тримесечие на 2010 г. спрямо преките си конкуренти.

Относителен дял на отдадените под аренда и наем земи към 31.03.2010г. спрямо притежаваните към 31.03.2010г.

стопанска година	Агро Финанс	Адванс Тера фонд	Еларг
2009/2010	83 %	74 %	78 %

- **Имаме ли доказателство, че те наистина не се обработват и как неотдаването под аренда на земята се отразява финансово на обслужващото дружество т.е. какви параметри са заложиени в договора.**

От счетоводната документация на дружеството се установи, че за отдадените под аренда и наем земеделски земи за 2008-2009 стопанска година към 30.09.2009 г. са отдадени 86 хил. декари и в процент от общия обем закупена земя към началото на стопанската година е 92%. Това е доказателство, че отдаването на земите под аренда или наем продължава с усилни темпове и процента на арендоване се е удвоил.

Възнаграждението на Обслужващото дружество за отдадените имоти под аренда/наем се определя в % от арендната/наемната премия съгласно сключените договори, т.е. обслужващото дружество не получава възнаграждение по принцип, а само за сключени договори за аренда/наем. И в това отношение има пълна еднопосочност в интересите на „Агро Финанс“ АДСИЦ и обслужващото го дружество.

Към момента над 83% от притежаваната земя е отдадена, а стопанската година все още не е приключила. За първото тримесечие на 2010 г. АДСИЦ има нетна печалба от 329 хил. лв. /без преоценки/ съгласно отчета му към 31.03.2010 г.

7. Резултата за 2008 година е печалба в размер на 4,263 х.лв, но приходите от преоценка са 4 854 х.лв, което означава , че разходите превишават реалните приходи и какви мерки се вземат за това?

„Агро Финанс“ АДСИЦ е лицензирано акционерно дружество със специална инвестиционна цел, специализирано в инвестиции в земеделска земя.

Основната дейност на дружеството се състои в изкупуване на качествени обработваеми земи, раздробени след реституцията на малки парцели с множество собственици, и обединяването им в големи масиви на пазарен принцип. Комасираните масиви, които предлагат възможност за по-ефективна експлоатация в сравнение с малките единични парцели, впоследствие дружеството отдава под наем и аренда за обработка на земеделски производители или кооперации.

От устава на дружеството установих, че една от основните му инвестиционни цели е нарастване на стойността на инвестициите и реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти при тяхната продажба. Тъй като това е дългосрочна инвестиционна цел, а дружеството е създадено през 2006 г., е нормално в първите няколко години от дейността му да не може да се издържа само от оперативните приходи от наем до натрупването на достатъчен обем закупена земя. От направената от мен справка за продадените от дружеството имоти във връзка с въпрос 5 става ясно, че дружеството е реализирало печалба от 210 % при продажбата на недвижими имоти, т.е. печалбата от нарастналата цена за земята (т.н. печалба от преоценки) е напълно реална.

От представените ми счетоводни справки за 2007 и 2008 година установих, че основно перо в разходите през тези първоначални години в дейността на дружеството представляват разходите, свързани с набирането на капитал. По мое заключение тези разходи са се оправдали, защото в следствие на привлечения значителен капитал, който е инвестиран ефективно дружеството е на печалба още от самото си

създаване, а още на третата пълна финансова година резултата за годината без приходи/разходи от преоценки е положителен, изпреварвайки или равнявайки се в това отношение с аналогичните АДСИЦ-и инвестиращи в земеделска земя.

За 2009 година печалбата на дружеството без направената преоценка на притежаваните инвестиционни имоти е в размер на 266 хил. лева в резултат от нарасналите приходи от аренда и наем достигнали 1,768 милиона лева за 2009 година спрямо 617 хиляди лева за 2008 година, т.е. увеличение от три пъти.

От направената ми справка от страна на обслужващото дружество става ясно, че „Агро Финанс“ АДСИЦ е постигнало най-високи приходи от наем и аренда спрямо притежаваните земеделски земи.

2009	агро финанс	адванс терафонд	еларг
приходи от аренда в х.лв.	1768	3942	3963
притежавани декари в началото на годината	114181	263865	293172
притежавани декари към края на годината	126437	316558	293035
средноаритметично декари през годината	120309	290212	293104
коэффициент приходи от аренда спрямо средноаритметично декари	14.70	13.58	13.52

8. Какъв е ефекта от сключения договор с обслужващото дружество при положение, че разходите са по-големи от приходите както през 2007 така и през 2008 година?

„Агро Финанс“ АДСИЦ е сключило договора с обслужващото дружество в изпълнение на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, в съответствие с които „Агро Финанс“ АДСИЦ няма право да осъществява пряко всички необходими действия по подготовката за закупуването на земеделски земи, отдаване на имотите под наем, лизинг, аренда или по тяхната продажба, както и необходимите действия по поддръжката и управлението на придобитите от дружеството земеделски земи. Договорът с обслужващото дружество е абсолютна законова предпоставка за извършване на дейност от страна на „Агро Финанс“ АДСИЦ, поради което и целият необходим за тази дейност ресурс (материална база, човешки ресурс) се осигурява задължително от обслужващото дружество.

При дружества с инвестиционна цел за земеделска земя, каквото е Агро Финанс АДСИЦ, приходите се разделят на две основни групи – текущи от наеми и аренды, които нарастват с нарастването на обема на закупената и отдадена под аренда земя и печалба от увеличаване цената на земята, която се реализира в момента на продажбата на земята. Съгласно прегледания от мен процес на осъществяване на дейността на обслужващото дружество (виж т.6 по-горе) и постигнатите в резултат на работата на обслужващото дружество финансови резултати на Агро Финанс АДСИЦ (виж точка 7 по-горе), установих, че:

- дружеството е на печалба от самото си създаване, а още на третата пълна финансова година от дейността резултата за годината без приходи/разходи от преоценки е положителен, изпреварвайки или равнявайки се в това отношение другите два АДСИЦ-а инвестиращи в земеделска земя;

- дружеството има най-добра рентабилност на активите си от приходи от наем и аренда на декар през 2009 г. спрямо другите две подобни компании (виж т.т.4, 6 и 7 по-горе);
- осъществените до момента продажби на имоти реализират печалба два пъти по-голяма от стойността им на придобиване (виж т.5 по-горе).

Изброените резултати са доказателство за ефективната дейност на обслужващото дружество при това на цена, която е 3 пъти по-ниска от законовата норма (виж т.1 по-горе).

9. Има ли достатъчно доказателство, че преоценката която се прави на активите не е симулирана (спазени ли са законовите изисквания при избор на оценител), тъй като тя става база за изчисляване на възнаграждението на обслужващото дружество?

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.

Дружеството е спазило законовите изисквания при избор на оценител и има договор за оценка на недвижимите имоти с „Брайт консулт“ ООД от 05.04.2006г.. Оценителите притежават необходимата квалификация и опит съгласно изискванията на чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ.

Към всяка оценка е представена декларация от оценителите за липса на свързаност, зависимост или конфликт на интереси с дружеството съгласно изискванията на чл. 19 ал. 3 от ЗДСИЦ

Цените, по които дружеството е придобило имотите не се различават съществено от направените оценки преди закупуването им, с което е спазено изискването на чл. 19 ал. 5 от ЗДСИЦ.

Направените преоценки на притежаваните от дружеството земеделски земи съответстват на изискванията на чл. 20 от ЗДСИЦ и са отразени във финансовите отчети на дружеството за съответния период в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство.

Справка за продадени имоти от "Агро Финанс" АДСИЦ

Площ в дка	Закупени за ст-ст в лв	Балансова стойност на продадените имоти в лв	Продадени за ст-ст в лв.
18.572	2 865	5 378	8 885

От тази справка става ясно, че продажната цена е с 65% по-висока от балансовата стойност на имотите към датата на продажбата, която балансова стойност

включва направените преоценки до момента. Това е доказателство, че цените на преценка са повече от консервативни и в никакъв случай не са надценени.

Приложение: Основна информация за оценителите

"Брайт Консулт" ООД е частна оценителска и консултантска фирма, регистрирана през 1994 г. с решение на No 1/16.04.1994г. на Софийски градски съд и предмет на дейност: консултантска, одиторска, мениджърска, експертна и бизнес-оценителска дейности.

Седалището на фирмата е:

София 1612, бул. "Д. Несторов", бл. 119, Вх. Б, ап. 25,

тел./факс 952 37 28, тел. 954 15 02, e-mail: brightco@mail.bg.

"Брайт Консулт" ООД има сключени договори за представителство в почти всички големи градове, като София, Пловдив, Варна, Русе, Разград, Перник, Ямбол, Троян, Монтана, Бургас, Сливен, Кърджали, Плевен, Свищов и др.

"Брайт Консулт" ООД осъществява дейността си от 1994 г.

В рамките на своя предмет на дейност, фирмата се специализира в извършването на правни услуги по доказване на собствеността и изготвянето на пазарни оценки за приватизация на държавната и общинска собственост и покупко-продажбата на недвижими имоти. Фирмата има натрупан значителен опит и в оценката на движими и недвижими активи, залагани като обезпечения по кредити за "БУЛБАНК" АД, "БПБ" АД, "ЦКБ" АД, "ОББ" АД, "Банка ДСК" ЕАД, "РАЙФАЙЗЕНБАНК" АД, "НВВ Лизинг" ООД и др.

"Брайт Консулт" ООД изпълнява и много поръчки, възложени от частни фирми и институции, от синдици на обявени в ликвидация търговски дружества, банки, застрахователни дружества и други възложители. В своята над 12 годишна оценителска практика оценките, изготвени от "Брайт Консулт" ООД не са били обект на негативен коментар и са приемани от възложителите.

Персоналът на фирмата е от лицензирани оценители на постоянен трудов договор.

Собственикът на фирмата - д-р Валентин Първанов е основател на фирмата и неин методически ръководител. Основател е и е председател на Асоциацията на българските оценители от 1993 год. Притежава всички необходими лицензи и е лектор при обучението на оценители за оценка на всички видове материални и нематериални активи. Представител е на България в Европейската група на оценителските асоциации - TEGoVA.

В дългогодишната си дейност и големия брой задачи, фирмата извършва оценителска и консултантска дейност практически в почти всички отрасли на икономиката:

- промишленост – всички браншове;
- търговия;

- транспорт;
- услуги;
- земеделие и други.

В различните отрасли и браншове са извършвани приватизационни и пазарни оценки, както и оценки на обезпечения по кредити.

По-мащабните проекти и оценки, изготвени от фирмата и нейните експерти, са:

1. "ЦУМ" ЕАД	2. "Мелничен комбинат-София"
3. "Химимпорт" АД	4. "Варненска корабостроителница -в ликвидация" ЕАД
5. "Дюни" ЕАД	6. "ДЗИ" ЕАД /оценка на активите за разделяне капитала на дружеството/
7. "ЖП завод" ЕАД	8. "Винпром-Русе" ЕАД
9. "Асарел Медет", "Горубсо"	10. "Бояна филм" ЕАД
11. "Boyar Estate" /Domain Boyar&Винпром Русе – апортни вноски при сливане/	12. "СЛЗ-Раковски" – в ликвидация и др.

Фирмата е ангажирана в извършване на преоценка на активите на НК "Железопътна инфраструктура".

"Брайт Консулт" ООД е предпочитан подизпълнител на консултантски фирми от "големите 6" одиторски компании. По-важни съвместни проекти и оценки при съвместната дейност са:

- с *KPMG*: оценка на апортни вноски на Domain Boyar & Винпром Русе при създаване на Boyar Estate;
- с *Raifeisen Investment*: подизпълнител при изготвяне на приватизационните оценки на "ДЮНИ" ЕАД, "АСАРЕЛ-МЕДЕТ" ЕАД, "ГОРУБСО-МАДАН" ЕАД, "ГОРУБСО-РОФ", "ГОРУБСО-ЛЪКИ" ЕАД;
- с *Deloit & Tousse*: подизпълнител на приватизационни оценки на ДЗИ;
- с *Res & Co*: при оценка на предприятията от системата на "Промислено строителство";
- с *Colliers Erdman Levis, London*: при оценката на сградата на английското посолство в София, ул. "Московска" No 9.

"Брайт Консулт" ООД е финансово и кадрово обезпечена консултантска фирма и на тази основа гарантира независимостта на своите експерти и качеството на изготвените пазарни оценки.

"Брайт Консулт" ООД има опит в оценката на предприятия от системата на военно-промишления комплекс. След спечелен конкурс през 2000 год. фирмата изготви правни анализи на всички поделения към "ТЕРЕМ" ЕАД. Задачите са завършени в срок и приети от Възложителя. През периода 2000 – 2002 год. чрез пряко възлагане са изготвени и пазарни оценки на някои обособени обекти към клоновете на "ТЕРЕМ"

ЕАД. Фирмата е ангажирана активно в процеса на преобразуване и приватизация на държавните и общински предприятия. От регистрирането си до настоящия момент са изготвени над 900 приватизационни и пазарни оценки. оценките са възлагани след спечелен конкурс от Агенцията за приватизация, отрасловите министерства, Столичната общинска агенция за приватизация, "Софийски имоти" ЕАД и органи за приватизация на редица общини в страната.

Членовете на екипа на "Брайт Консулт" ООД имат сериозен опит, натрупан при оценката на голям брой обекти, в т.ч. финансови и застрахователни институции. Всички са с висше образование и имат допълнителни квалификации в различни области. Лицензираните оценители работят на постоянен трудов договор във фирмата, с което се гарантира професионализма и отговорността при изпълнението на отделните задачи.

Експертите по оценяване, работещи във фирмата, са лицензирани от Агенцията за приватизация и притежават международни сертификати за упражняване на професионална дейност, издадени от оторизирани чуждестранни институции.

Екипът на фирмата включва:

- лицензирани оценители за оценка на цели предприятия;
- лицензирани оценители за оценка на недвижими имоти;
- лицензирани оценители за оценка на машини и съоръжения;
- лицензирани оценители за оценка на финансови институции;

Всички експерти работят под единно методично и организационно ръководство на фирмата.

"Брайт Консулт" ООД притежава Лиценз № 5918 за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели предприятия.

Изпълнението на възлаганите пазарни оценки "Брайт Консулт" ООД осъществява със собствени сили и чрез представители в страната. Фирмата има сключени договори за представителство в почти всички големи градове: София, Пловдив, Варна, Русе, Разград, Перник, Ямбол, Троян, Монтана, Бургас, Сливен, Кърджали, Плевен, Свищов и др.

Представителите на "Брайт Консулт" ООД в страната работят съгласно фирмените стандарти, етичен кодекс и изисквания и от името на фирмата. "Брайт Консулт" ООД поема изцяло отговорността за техните оценки.

"Брайт Консулт" ООД поддържа непрекъсната електронна връзка със своите представители и при необходимост оказва методически консултации или съдейства за вземането на по-важни решения.

Системата за работа с представители в страната работи добре и ефективно вече втора година, без да са допуснати сериозни отклонения или да са създадени проблеми на възложителите. По този начин "Брайт Консулт" ООД работи активно с редица възложители и вече има натрупан достатъчен опит в управлението на дейност

10. В отчета за 2008 година са посочени просрочени вземания от арендни договори за 2007/2008 година в размер на 93 х. лв. Кой носи отговорност и в какво точно се изразява тя? Повтаря ли се този факт и през 2009 година и в какъв размер е?

От извършената проверка въз основа на счетоводните справки за 2008 и 2009 година установих, че действително към края на 2008 година дружеството има просрочени вземания по договори за аренда и наем за 2007/2008 стопанска година в размер на 93 хил. лева.

През 2009 година дружеството е изпратило до тези длъжници покани за доброволно изпълнение и е предприело мерки за събирането на просрочените вземания по съдебен път.

Получено е обезщетение от БАЕЗ за застрахованите си вземания за 2007/2008 година.

В резултат на положените усилия от страна на обслужващото дружество към края на 2009 година тези просрочени вземания са намалели до 6 х. лв., което представлява само 1 % от всички вземания по сключени договори за 2007/2008 стопанска година.

От предоставената ми справка от страна на обслужващото дружество стана ясно, че дружеството има най-голяма събираемост на вземанията си за 2007/2008 стопанска година спрямо другите си два основни конкурента, които са отчели 3 % и 18 % несъбрани вземания за 2007/2008 година.

Относителен дял на неплатените аренди към 31.12.2009г. по стопански години в %

стопанска година	Агро Финанс	Адванс Тера фонд	Еларг
2007/2008	1%	3%	18%

След направената от мен справка установих, че за тези просрочени вземания за 2007/2008 година дружеството е започнало процедура за събирането им по съдебен път.

В хода на проверката също така констатирах, че Дружеството е сключило с Българската агенция по експортно застраховане ЕАД рамкови полици за стопанските години 2007/2008, 2008/2009 и 2009/2010. Застраховани са основната част от вземанията по сключените договори за аренда и наем, като са покрити рисковете от неплатежоспособност и забавяне на плащанията от страна на длъжниците.

17.05.2010г.
гр. София

КОНТРОЛБОР:.....
/Ваня Петрова/