

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007 ГОДИНА

I. Данни за Дружеството

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 Оборище, ул. “Дунав” № 5.

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 на 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 обикновенни 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. Към 31.12.2007г. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав: Десислава Иванова Йорданова – Председател на Съвета на директорите, Сава Василев Савов – Заместник – председател на Съвета на директорите и Огнян Йорданов Калев.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Огнян Калев.

Дружеството е учредено за срок от 7 години.

Адресът за кореспонденция на дружеството е гр. София, ул. „Владайска” 71, ет.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)

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 (ЗПК), подзаконовите актове по прилагането му и всички други законови изисквания.

4. Основни договори

Дружеството е сключило следните основни договори:

- на 01 април 2006 г. с обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ: "ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ" ЕООД - София. Договорът е с неопределен срок на действие;
- на 18 април 2006 г. с банка – депозитар по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ: "ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД;
- на 05 април 2006 г. с дружество - оценител на придобиваните недвижими имоти, във вр. с чл. 19 от ЗДСИЦ: "БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД;
- на 18 април 2006 г. с инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството: "ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ" ЕАД
- 26.10. 2007 г. с второ обслужващо дружество - „ПРОФИНЕТ“ ЕООД

Дружеството няма право да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти, поради което е възложило тези дейности на обслужващите дружества "ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ" ЕООД и „ПРОФИНЕТ“ ЕООД.

II. Данни за обслужващите дружества

"ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ" ЕООД е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 2175/2004 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление София, ул. "Дунав" № 5.

"ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ" ЕООД се представлява и управлява от управителите Маруся Тонева Русева и Ралица Йовкова Пеева заедно и поотделно.

"ПРОФИНЕТ" 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, район Слатина, ж.к. Манастирска №16, ет.1, ап.3.

"ПРОФИНЕТ" ЕООД се представлява и управлява от управителите Петър Иванов Христов и Константин Йонков Гемов заедно и поотделно.

На "ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ" ЕООД и „ПРОФИНЕТ“ ЕООД е възложено да извършват 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.

III. Основни принципи на счетоводната практика

База за изготвяне на финансовия отчет

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

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;

Отчетна единица

Финансовият отчет е представен в български лева (BGN).

Инвестиционни имоти (МСФО 40)

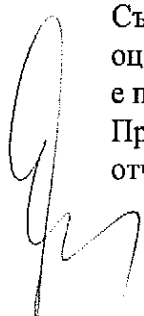
Инвестиционните имоти на Дружеството са земеделски земи, използвани за дългосрочно получаване на приходи от наем / аренда и не се ползват за административни или производствени нужди.

Първоначалната оценка на придобитите инвестиционни имоти включва цената на придобиване, както и всички разходи, свързани с покупката – данъци при придобиването, нотариалните такси, както и други разходи по сделката.

Към 31.12.2007г. Дружеството отчита инвестиционни имоти на стойност 19 079 258 лева или 87,98 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи в разпределени в различни региони на страната.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, притежаваните от Дружеството недвижими имоти са оценени в края на финансовата година. За отразяване преоценката във финансовите отчети е приложен метода на справедливата стойност.

Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти е призната като приход в отчета за доходите.



Дълготрайни материални активи (МСФО 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%

Нематериални дълготрайни активи (МСФО 38)

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

Вземания и задължения

Вземанията се отчитат по първоначална стойност, намалена с размера на несъбираемите суми. Прави се приблизителна оценка за съмнителни и несъбираеми вземания, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Задълженията се отчитат по очакваната договорена стойност

1. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства към 31.12.2007 г. са разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	31.12.2007	31.12.2006
	<i>(BGN)</i>	<i>(BGN)</i>
Касова наличност	296	159
Парични средства по банкови сметки	265 438	32 291
Парични средства по депозити	2 000 000	
Блокирани парични средства	13 500	
Общо пари и парични еквиваленти	2 279 234	32 450

2. Имоти, съоръжения и оборудване

Към 31.12.2007г. балансовата стойност на ДМА е в размер на 25 305 лева.

	Автомобили	Други ДМА	Общо ДМА
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Сума към 01.01.2007	24	6	30
Увеличения		11	11
Намаления		-	-
Сума към 31.12.2007	24	17	41
Натрупана амортизация			
Сума към 01.01.2007	4	2	6
Увеличения	6	4	10
Намаления			

Сума към 31.12.2007	10	6	16
Нетна стойност към 31. 12. 2007	14	11	25
Нетна стойност към 31. 12. 2006	20	4	24

3. Нематериални дълготрайни активи

Към 31.12.2007 г. НДА са в размер на 8 308 лева.

	Програмни продукти <i>(хил. лв.)</i>	Други ДНА <i>(хил. лв.)</i>	Общо ДНА <i>(хил. лв.)</i>
Сума към 01.01.2007	4		4
Увеличения	5	3	8
Намаления	-	-	-
Сума към 31.12.2007	9	3	12
Натрупана амортизация			
Сума към 01.01.2007	-	-	-
Увеличения	3	-	3
Намаления	-	-	-
Сума към 31.12.2007	3	-	3
Нетна стойност към 31. 12. 2007	6	3	8
Нетна стойност към 31. 12. 2006	4	-	4

4. Търговски и други вземания

Към 31.12.2007г. вземанията Дружеството са в размер на 292 766 лева и представляват вземания по договори за аренда за стопанската 2007 – 2008 г. и предоставени аванси по сключени договори за посредничество. В други вземания основно са вземания по гаранции.

Съдържание и разпределение:	31.12.2007 <i>(BGN)</i>	31.12.2006 <i>(BGN)</i>
Вземания от клиенти	24 165	
Вземания от предоставени аванси	262 673	93 177
Други вземания	5 928	5 080
Общо	292 766	98 257

5. Разходи за бъдещи периоди

Към 31.12.2007 г. Дружеството отчита финансови разходи за бъдещи периоди в размер на 1765 лева (2006 година: 307 лева).

6. 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 31.12.2007 г. текущите задължения на дружеството са в размер на 497 901 лева, разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	31.12.2007 (BGN)	31.12.2006 (BGN)
Задължения към обслужващото дружество	28 625	14 343
Задължения по получени банкови кредити		1 200 000
Задължения към доставчици	447 133	241 992
Други краткосрочни задължения	22 143	10 743
Общо текущи задължения	497 901	1 467 078

7. Собствен капитал

Основен капитал

Към 31.12.2007г. основният капитал на Дружеството е в размер на 16 137 954 лева разпределени във 16 137 954 броя обикновени, безналични акции с номинал 1 лев всяка. Към 31.12.2006г. основният капитал на дружеството е 650 000 лева.

Резерви

Към 31.12.2007г. премийните резерви са в размер на 1 548 795 лева формирани от разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите.

Печалба

Нетната печалба за отчетната 2007 година е в размер на 3 373 206 лева в резултат на извършена оценка на инвестиционните имоти към 31.12.2007г., съгласно изискванията на ЗДСИЦ. За 2006г. Дружеството е отчетло нетна печалба в размер на 128 780 лева.

Към 31.12.2007г. структурата на собствения капитал е следната:

Собствен капитал:	31.12.2007г. (BGN)	31.12.2006г. (BGN)
Основен капитал	16 137 954	650 000
Премии от емисии	1 548 795	
Печалба	3 501 986	128 780
Всичко собствен капитал:	21 188 735	778 780

8. Приходи

Дружеството отчита следните приходи :

- приходи от договори по аренда
- Приходи от преоценка на инвестиционни имоти
- Приходи от лихви
- други

Към 31.12.2007 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо 4 259 437 лева, разпределени както следва:

Приходи:	2007г.	2006г.
	<i>(BGN)</i>	<i>(BGN)</i>
Приходи от договори по аренда	29 936	
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	3 958 306	262 529
Приходи от лихви	271 192	4 232
Други финансови приходи	3	
Общо приходи	4 259 437	266 761

9. Разходи

Разходите, свързани с дейността на Агро Финанс АДСИЦ към 31.12.2007г. са в размер на 886 230 лв., структурирани както следва:

Разходи:	2007г.	2006г.
	<i>(BGN)</i>	<i>(BGN)</i>
Административни разходи	192 208	82 295
Разходи за издръжка на офис	22 955	9 457
Телекомуникационни разходи	1 076	-
Разходи за реклама и публикации на материали	16 302	1 172
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги	25 891	2 313
Разходи за възнаграждения (физически лица)	44 227	27 437
Разходи за осигуровки	4 337	3 169
Разходи за възнаграждения на УС (ЮЛ)	15 590	19 200
Разходи за амортизация	13 242	7 223
Други административни разходи	48 588	12 324
Разходи за дейността	625 588	43 937
Държавни такси	580	1 373
Разходи за Комисия за финансов надзор	11 100	4 813
Разходи за Българска Фондова Борса	600	100
Разходи за Централен депозитар	7116	1 942
Разходи за Банка- депозитар	1300	200
Разходи за обслужващото предприятие	285 103	27 509
Възнаграждения на Инвестиционните посредници	319 789	8 000
Финансови разходи	68 434	11 749
Разходи за лихви	66 954	10 805
Банкови такси	1 480	944
Общо разходи:	886 230	137 981

VI. Данъчно облагане

Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък. Следователно "Агро Финанс" АДСИЦ не дължи корпоративен данък върху печалбата си от инвестиционна дейност.

Съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ Дружеството трябва да разпределя дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година. Печалбата за финансовата 2007 година е в резултата на последващи оценки на инвестиционните имоти и съгласно чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ Дружеството няма задължение да разпределя дивиденти.

29 януари 2008 г.

София, България

