

“АГРО ФИНАНС ” АД СИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012 ГОДИНА

**ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С МЕЖДУНАРОДНИТЕ
СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

ЗАЕДНО С ДОКЛАД НА РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012 ГОДИНА**


	Бележки	31.12.2012 (хил. лв.)	31.12.2011 (хил. лв.)
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	64 624	54 578
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	23	30
Нематериални активи – програмни продукти	6	1	-
Търговски и други вземания	7	5 554	4 334
Парични средства и парични еквиваленти	8	2 916	2 807
Предплатени разходи	9	1	2
ОБЩО АКТИВИ		73 119	61 751
ПАСИВИ			
Задължения по облигационен заем	10	9 779	9 779
Текущи задължения	11	1 154	1 061
Други краткосрочни пасиви	12	3 251	2 529
ОБЩО ПАСИВИ		14 181	13 369
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	13	32 220	32 220
Резерви		4 765	4 765
Надрупана печалба		10 237	7 681
Текуща печалба (загуба)		11 713	3 716
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		58 935	48 382
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		73 119	61 751

Подписан от името на Съвета на директорите на 18.03.2013 г.



Васил Петков
Изпълнителен директор

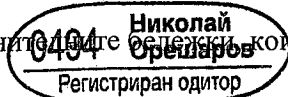




Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил: 

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



**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012 ГОДИНА**


		<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи по договори за аренда и наем		3 995	3 015
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти		10 074	2 460
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		7	-
Други приходи		12	91
Финансови приходи		111	206
Общо приходи	15	14 199	5 772
Административни разходи		(257)	(226)
Разходи за дейността		(1 442)	(1 305)
Балансова стойност на продадените имоти		(3)	-
Финансови разходи		(784)	(525)
Общо разходи	16	(2 486)	(2 056)
Нетна печалба за периода		11 713	3 716
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		11 713	3 716
Доход на акция (в лева)	14	0,36	0,12

Подписан от името на Съвета на директорите на 18.03.2013 г.



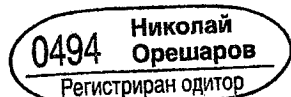
Васил Петков
Изпълнителен директор





Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил: 




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


**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012 ГОДИНА**

	31.12.2012 <i>(хил. лв.)</i>	31.12.2011 <i>(хил. лв.)</i>
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления, свързани с търговски контрагенти	3 442	2 876
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(1 413)	(1 220)
Плащания, свързани с възнаграждения	(124)	(100)
Плащания, свързани с данъци	(5)	(4)
Плащания за лихви, комисионни банкови такси и др.	(1)	(9)
Други постъпления / плащания	5	7
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 904	1 550
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Плащания, свързани с покупка на дълготрайни активи	(6)	(31)
Постъпления, свързани с продажба на инвестиционни имоти	15	-
Плащания, свързани с покупка на инвестиционни имоти	(78)	(6 202)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(69)	(6 233)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления, свързани с емитиране на ценни книжа	-	9 779
Постъпления, свързани с получени заеми	-	3 000
Постъпления от лихви, комисионни и др.	214	100
Плащания, свързани с получени заеми	-	(7 890)
Плащания за лихви, комисионни и др.	(782)	(292)
Изплатени дивиденди	(1 158)	(965)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 726)	3 732
НЕТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА		
	109	(951)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	2 807	3 758
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	2 916	2 807

Подписан от името на Съвета на директорите на 18.03.2013 г.


Васил Петков
Изпълнителен директор




Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил:



0494 Николай Орешаров

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

**ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012 ГОДИНА**

	Основен капитал (хил. лв.)	Резерви (хил. лв.)	Натрупана печалба/(загуба)		Общо (хил. лв.)
			Печалба (хил. лв.)	Загуба (хил. лв.)	
Салдо на 01/01/2011	32 220	4 765	8 647	-	45 632
Нетна печалба/ (загуба) за периода	-	-	3 716	-	3 716
Разпределение на печалбата за дивиденди	-	-	(966)	-	(966)
Салдо на 31/12/2011	32 220	4 765	11 397	-	48 382
Нетна печалба/ (загуба) за периода	-	-	11 713	-	11 713
Разпределение на печалбата за дивиденди	-	-	(1 160)	-	(1 160)
Салдо на 31/12/2012	32 220	4 765	21 950	-	58 935

Подписан от името на Съвета на директорите на 18.03.2013 г.

Васил Петков
Изпълнителен директор



Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил:

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

0494 Николай Орешаров
Регистриран одитор

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012 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 дейности, 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 г.

С решение № 4 от 09.05.2007 г. 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 08.08.2007 г. 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 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 30.06.2008 г. и Решение на СД на „Агро

Финанс" АДСИЦ от 01.07.2008 г. 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 25.11.2010 г. КФН одобри представените промени и те са обявени в Търговския регистър.

На проведеното на 14.03.2011 г. извънредно общо събрание на акционерите на „Агро Финанс" АДСИЦ беше взето решение за освобождаване на Председателя на Съвета на директорите на дружеството г-жа Валентина Николова Цонева и избиране на нов член на Съвета на директорите – г-н Васил Стефанов Петков. Г-н Васил Стефанов Петков беше избран и за Председател на Одитния комитет на Дружеството.

На 24.03.2011 г. Агенцията по вписванията към Търговския регистър вписа промяната в състава на Съвета на директорите на „Агро Финанс" АДСИЦ.

На 09.06.2011 г. се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на „АГРО ФИНАНС" АДСИЦ, на което бяха взети решения относно изменения и допълнения в Устава на Дружеството, промяна на одитора на Дружеството, разпределяне на брутен дивидент за 2010 г. и емитиране на облигации с обща номинална стойност до 10 000 000 (десет милиона) лева, включително, или равностойността им в евро, в срок до края на 2011г.

На 27.06.2011 г. в Търговския регистър излезе обявление за вписване на промените в Устава на „Агро Финанс" АДСИЦ, приети с решение на ОСА на дружеството, проведено на 09.06.2011 г. и одобрени от КФН с решение № 367-ДСИЦ.

На 28.06.2011 г. в Търговския регистър излезе обявление за вписване на промени по партидата на „Агро Финанс" АДСИЦ за смяна на Изпълнителния директор. На основание взето решение от Съвета на директорите на „Агро Финанс" АДСИЦ на заседание проведено на 23.06.2011 г. г-жа Десислава Иванова Тошева беше избрана за Председател на СД на „Агро Финанс" АДСИЦ, а г-н Васил Стефанов Петков беше избран за изпълнителен член на „Агро Финанс" АДСИЦ. Съветът на директорите овласти Изпълнителния директор Васил Стефанов Петков да представлява Дружеството.

На 25.09.2012 г. в Търговския регистър излезе обявление за вписване на промени по партидата на „Агро Финанс" АДСИЦ за освобождаване на стария и избор на нов състав на Съвета на директорите на „Агро Финанс" АДСИЦ, който беше избран от Извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 18.09.2012 г., с пет годишен мандат, който изтича на 18.09.2017 г.

На основание взето решение от Съвета на директорите на „Агро Финанс" АДСИЦ на заседание, проведено на 19.09.2012 г., настоящият Съвет на директорите е в състав:
Валентин Асенов Билянски - Председател на Съвета на директорите;
Мирела Иванова Филипова – Заместник председател на Съвета на директорите;
Васил Стефанов Петков – Изпълнителен директор, представляващ „Агро Финанс" АДСИЦ.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Г-н Васил Стефанов Петков.

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

1.4. Основни договори

Дружеството е сключило следните основни договори:

- с банка – депозитар по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ: “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД;
- с дружество – оценител на придобиваните недвижими имоти, във връзка с чл. 19 от ЗДСИЦ: “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД;
- с обслужващо дружество – „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД;
- Облигационен заем с обща номинална стойност 5 000 000 евро, сключен на 04.08.2011 г.;
- Договор за независим финансов одит за 2012 година с регистрирания одитор НИКОЛАЙ НИКОЛОВ ОРЕШАРОВ, София с диплома № 0494

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 Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 175156053 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 Светлана Милкова Ганевска.

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)

През отчетната година е заведен дълготраен нематериален актив – програмен продукт. Първоначалната оценка на НДА е по цена на придобиване. При амортизацията му се прилага линейният метод и 50% норма на амортизация.

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

Към 31.12.2012 г. Дружеството е начислило краткосрочни доходи на наети лица в размер на 1 хил. лева, които произтичат от начислен неизползван през 2012 г. отпуск на служител по трудово правоотношение и дължимите осигуровки за ДОО и НЗОК. 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 2012 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 отчетната година 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 31.12.2012 г. Дружеството отчита 140 828 декара инвестиционни имоти на преоценена стойност 64 624 хил. лева или 88 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 01.01.2012 г. Дружеството е притежавало 140 841 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, с балансова стойност 54 578 хил. лева.

През годината Дружеството е придобило чрез закупуване 15 декара земеделска земя с покупна стойност, включваща всички разходи по покупката, в размер на 5 хил. лева и е продало 9 декара земеделска земя с балансова стойност 3 хил. лева.

През периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. Дружеството е придобило чрез замени 2 866 декара земеделски земи, като е дало в замяна 2 806 декара земеделски земи. Балансовата стойност на придобитите чрез замяна имоти е в размер на 966 хил. лева, която е равна на балансовата стойност на дадените имоти в размер на 956 хил. лева и направените разходи по замените в размер на 10 хил. лева.

През периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. от стойността на инвестиционните имоти са извадени 190 декара земеделски земи с балансова стойност 75 хил. лева поради заведени съдебни спорове, които са в процес на решаване. През същия период са възстановени 111 декара временно отписани земеделски земи с балансова стойност 35 хил. лв. поради прекратени или решени в полза на Дружеството съдебни дела.

Към 31.12.2012 г. Дружеството е направило преоценка на притежаваните инвестиционни имоти. Печалбата в резултат от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти е в размер на 10 074 хил. лева.

5. Имоти, съоръжения и оборудване

Към 31.12.2012 г. балансовата стойност на ДМА е в размер на 23 хил. лева. Придобити са три актива на обща стойност 5 хил. лева.

	Автомобили	Други ДМА	Общо ДМА
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Сума към 31.12.2011	91	18	109
Увеличения	2	3	5
Намаления			
Сума към 31.12.2012	93	21	114

Натрупана амортизация			
Сума към 31.12.2011	66	13	79
Увеличения	10	2	12
Намаления			
Сума към 31.12.2012	<u>76</u>	<u>15</u>	<u>91</u>
Нетна стойност към			
31.12.2012	<u>17</u>	<u>6</u>	<u>23</u>
Нетна стойност към			
31.12. 2011	<u>25</u>	<u>5</u>	<u>30</u>

6. Нематериални активи

През 2012 г. е актуализиран програмен продукт, който е заведен в сметката за Нематериални активи – програмни продукти със срок на амортизация 2 години.

7. Търговски и други вземания

Към 31.12.2012 г. вземанията на Дружеството са в размер на 5 554 хил. лева, разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания от клиенти, нетно от обезценка	5 020	3 884
Вземания от предоставени аванси	63	13
Вземания от лихви	48	153
Вземания по съдебни спорове	396	251
Други вземания	27	33
Общо	<u>5 554</u>	<u>4 334</u>

Вземанията от клиенти представляват вземания по сключени договори за аренда и наем за стопанските години 2012-2013 (4 038 хил. лева), 2011-2012 (928 хил. лева), 2010-2011 (59 хил. лева) и 2009-2010 (3 хил. лева). Към 31.12.2012 г. общата стойност на обезценените вземания е в размер на 8 хил. лева. (31.12.2011 г.: 10 хил. лева)

Към 31.12.2012 г. Дружеството е начислило вземания от лихви в размер на 48 хил. лева, които произтичат от сключени договори за предоставяне на банкови депозити с падеж след 31.12.2012 г.

Към 31.12.2012 г. Дружеството отчита вземания по съдебни спорове в размер на 396 хил. лева. Една част от тях в размер на общо 231 хил. лева са по заведени граждански дела за неизплатени суми по договори за наем и аренды за изтекли стопански години, от които 21 хил. лева са по вече решени в полза на „Агро Финанс” АД СИЦ дела, а останалата част са в процес на решаване от съда. Другата част от вземанията по съдебни спорове в размер на 165 хил. лева са във връзка със заведени дела по нотариални актове за покупка на земя и към края на отчетния период 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 31.12.2012 г. са разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	31.12.2012 (хил. лв.)	31.12.2011 (хил. лв.)
Парични средства в брой	2	-
Парични средства по банкови сметки	215	42
Парични средства по срочни депозити	2 673	2 744
Блокирани парични средства (гаранции за добро управление на членовете на СД)	26	21
Общо пари и парични еквиваленти	2 916	2 807

9. Предплатени разходи

Към 31.12.2012 г. Дружеството отчита разходи в размер на 1 хил. лева, които представляват частта от разходите за застраховки, абонамент, годишни такси и членски внос, отнасящи се за следващи отчетни периоди. (31.12.2011 г.: 2 хил. лева).

10. Задължения по облигационен заем

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

Пореден номер на емисията: 2 (втора)

Вид ценни книжа: Корпоративни облигации

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

Брой облигации: 5 000 (пет хиляди) броя.

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

Матуритет: 60 месеца (шестдесет месеца)

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

Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен

Изплащане на главницата: еднократно, на падежа.

Дата на сключване на заема: 04.08.2011 г.

Информация за първо лихвено плащане:

Общо плащане – 393 303,53 лева, представляващи левовата равностойност на 201 092,90 евро

Сума за една облигация – 78,660705 лева, представляващи левовата равностойност на 40,21858 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 01.02.2012 г.

Дата на падеж на плащането – 04.02.2012 г.

Информация за второ лихвено плащане:

Общо плащане – 389 028,47 лева, представляващи левовата равностойност на 198 907,10 евро
 Сума за една облигация – 77,805694 лева, представляващи левовата равностойност на 39,78142 евро
 Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 01.08.2012 г.
 Дата на падеж на плащането – 04.08.2012 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 31.12.2012 г. текущите задължения на дружеството са в размер на 1 154 хил. лева, разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	<u>31.12.2012</u> (хил. лв.)	<u>31.12.2011</u> (хил. лв.)
Задължения към обслужващото дружество	701	563
Задължения към доставчици	96	94
Задължения по получени аванси	-	61
Задължения към персонала	1	-
Задължения за лихви	322	321
Други краткосрочни задължения	34	22
Общо текущи задължения	<u>1 154</u>	<u>1 061</u>

Задълженията за лихви в размер на 322 хил. лева представляват начислената по сключен облигационен заем лихва за периода 04.08.2012 г. – 31.12.2012 г., отнасяща се за предстоящото трето лихвено плащане по заема с падеж 04.02.2013 г.

12. Други краткосрочни пасиви

Към 31.12.2012 г. Дружеството отчита други краткосрочни пасиви в размер на 3 251 хил. лева, които включват частта от сумата по сключените договори за текущата стопанска 2012/2013 година, отнасяща се за следващия отчетен период и непризната като приход за текущата година съгласно бележка 15.1., както и авансово получени суми за следващи стопански години.

13. Собствен капитал

Основен капитал

Към 31.12.2012 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 31.12.2012 г. основният капитал на дружеството е в размер на 32 220 хил. лева.

Резерви

Към 31.12.2012 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева формирани от разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите. Към 31.12.2011 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева.

Натрупана печалба

Към 01.01.2012 г. неразпределената печалба е в размер на 11 397 хил. лева и е формирана от 7 681 хил. лева натрупана печалба към 31.12.2011 г. и 3 716 хил. лева печалба от 2011 година.

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

На Редовното годишно общо събрание на акционерите след приемане на одитирания финансов отчет за 2011 г. беше взето решение за разпределяне на брутен дивидент за 2011 г. в размер на 1 159 909,49 лева или 91,94% от печалбата за разпределяне, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 1 261 617,10 лева, или брутен дивидент на една акция в размер на 0,036 лева. (За 2010 г. по решение на ОСА беше разпределен брутен дивидент в размер на 966 591,24 лева или 91.87 % от печалбата за разпределяне.)

В резултат на това решение към 31.12.2012 г. неразпределената печалба е в размер на 10 237 хил. лева

Финансов резултат

Финансовият резултат за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. е печалба в размер на 11 713 хил. лева. За същия период на 2011 г. Дружеството е отчетло печалба в размер на 3 716 хил. лева.

Към 31.12.2012 г. структурата на собствения капитал е следната:

Собствен капитал:	31.12.2012г.	31.12.2011г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Основен капитал	32 220	32 220
Премии от емисии	4 765	4 765
Натрупана печалба	10 237	7 681
Печалба (загуба) за периода	11 713	3 716
Всичко собствен капитал:	58 935	48 382

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 01.01.2012 г.	32 219 708	Брой акции на 01.01.2011 г.	32 219 708
Брой акции на 31.12.2012 г.	32 219 708	Брой акции на 31.12.2011 г.	32 219 708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2012 г. - 31.12.2012 г.	32 219 708	Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2011 г. - 31.12.2011 г.	32 219 708
Нетна печалба за периода 01.01.2012 г. - 31.12.2012 г. (хил. лева)	11 713	Нетна печалба за периода 01.01.2011 г. - 31.12.2011 г. (хил. лева)	3 716
Доход на една акция (лева)	0,36	Доход на една акция (лева)	0,12

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:

№	Описание	хил. лева
	Финансов резултат за 2012 г.: печалба	11 713
чл. 10, ал.3, т.1	Увеличение на финансовия резултат с разходите от последващи оценки на недвижими имоти	5
чл. 10, ал.3, т.1	Намаление на финансовия резултат с приходите от последващи оценки на недвижими имоти	10 074
чл. 10, ал.3, т.2	Намаление на финансовия резултат с печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	4
чл. 10, ал.3, т.3	Увеличение на финансовия резултат в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти 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;	3
	Сума за разпределяне на дивидент	1 643

След преобразуване на финансовия резултат съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ сумата за разпределяне на дивидент е в размер на 1,643 млн. лева, като решение за това трябва да се вземе от Общото събрание на акционерите след приемане на годишния одитиран финансов отчет за 2012 г.

15. Приходи

Дружеството отчита следните приходи :

- Приходи от отдаване на инвестиционни имоти под аренда и наем
- Приходи от продажба на земеделска земя
- Други приходи
- Финансови приходи (приходи от лихви по депозити и други финансови приходи)

Признаване на приходите по договори за аренда и наем:

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

15.1. Стопанска година 2012/2013:

15.1.1. За договори касаещи стопанската 2012/2013 година, получени до 31.12.2012 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2012г. и три четвърти от прихода ще бъде признат през 2013 година.

Към 31.12.2012 г. дружеството има сключени договори за стопанската 2012/2013 г. на обща стойност 4 335 хил. лева /за 135 хил. декара при средна рента 32 лева/ и е признало като приход за 2012 г. една четвърт от тях в размер на 1 084 хил. лева. Останалите три четвърти в размер на 3 251 хил. лева ще бъдат признати като приход през 2013 година.

15.1.2. За договори касаещи стопанската 2012/2013 година, получени/сключени след 31.12.2012 г.: целият приход по договора ще бъде признат през 2013 година.

15.2. Стопанска година 2011/2012:

15.2.1. За договори касаещи стопанската 2011/2012 година, получени до 31.12.2012 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2011 г. и три четвърти от прихода е признат през 2012 г.

15.2.2. За договори касаещи стопанската 2011/2012 година, получени след 31.12.2011 г.: целият приход по договора е признат през 2012 година.

Общо по точки 15.2.1 и 15.2.2 през 2012 година дружеството е признало като приход 2 883 хиляди лева.

15.3. Предходни стопански години:

За договори касаещи предходни стопански години, получени в периода от 01.01.2012г. до 31.12.2012г. целият приход в размер на 28 хил. лева е признат през 2012 година.

Към 31.12.2012 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо 14 199 хил. лева, разпределени както следва:

Приходи:	01.01.2012г.- 31.12.2012г.	01.01.2011г.- 31.12.2011г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Приходи по договори за аренда и наем	3 995	3 015
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	10 074	2 460
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	7	-
Други приходи	12	91
Финансови приходи	111	206
Приходи от лихви	110	194
Други финансови приходи	1	12
Общо приходи	14 199	5 772

16. Разходи

Разходите, свързани с дейността на Агро Финанс АДСИЦ към 31.12.2012 г. са в размер на 2 486 хиляди лева и са структурирани както следва:

Разходи:	01.01.2012г.- 31.12.2012г.	01.01.2011г.- 31.12.2011г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Административни разходи	257	226
Разходи за издръжка на офис	31	32
Телекомуникационни разходи	3	3
Разходи за реклама и публикации на материали	11	4
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги	26	20
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД	34	25
Разходи за възнаграждения и осигуровки - УС	79	69
Разходи за амортизация	13	19
Други административни разходи	60	54

Разходи за дейността	1 442	1 305
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	10	13
Разходи за Банка- депозитар	1	1
Разходи за обслужващото дружество	1 345	1 097
Разходи за Банка – довереник на облигационерите	10	5
Възнаграждения на инвестиционните посредници	-	49
Разходи по облигационен заем	-	41
Разходи за застраховка	12	54
Други разходи за дейността	64	45
Финансови разходи	784	525
Разходи за лихви	783	516
Други финансови разходи	1	9
Балансова стойност на продадените имоти	3	-
Общо разходи:	2 486	2 056

Подписан от името на Съвета на директорите на 18.03.2013 г.



Васил Петков
Изпълнителен директор




Зорка Паскалева
Главен счетоводител

Заверил: