

АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014
Всячки суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Учредяване, основен капитал и предмет на дейност на Дружеството

Агроенерджи Инвест АДСИЦ (“Дружеството”) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти.

Дружеството е създадено през 2006 на Учредително събрание, проведено на 20 февруари 2006 с капитал 500,000 лева, разпределен в 500,000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1 от 9 март 2006 по фирмено дело № 2813/2006, парт. № 102391, том 1373, страница 131, рег. I.

На проведено Извънредно общо събрание на акционерите, от 12 април 2012, бе взето решение за промяна на наименованието от „Фонд за земеделска земя Мел Инвест” АДСИЦ на „Агроенерджи Инвест” АДСИЦ. Промяната е вписана в Търговски регистър към Агенция по вписванията под № 20120420155150.

Седалището и адреса на управление на Дружеството е град София, район „Средец”, ул. „Неофит Рилски” № 61, ет.1, тел.: 02/ 8052020, факс: 02/ 8052030, електронен адрес за кореспонденция (e-mail): gergana.liungova@venture-equity-bg.com, електронна страница (web-site): <http://agroenergy-invest.com/>

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с единен идентификационен код 175048939.

Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: 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, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.

Специалното законодателство, отнасящо се до дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЗК). Въз основа на тези законодателства, Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз за извършване на дейността си, на основание на Решение № 348-ДСИЦ от 26 май 2006 на Комисия за финансов надзор.

С взето решение на Извънредно общо събрание от 12 април 2012, отпада крайния срок на съществуване на Дружеството, като същото се счита учредено за неограничен срок.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството има едностепенна форма на управление със Съвет на директорите към 31 декември 2014 в състав:

- 1) Гергана Стоичкова Маркова
- 2) Паулина Стефанова Халачева
- 3) Карамфила Георгиева Стоянова

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на Дружеството е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделска земя.

Основна цел

Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Инвестиционни ограничения

Дружеството придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти.

Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството не може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България, както и не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Дружеството могат да бъдат инвестирани единствено в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации, но в размер не повече от 10% от активите на Дружеството.

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Промени в МСФО

Стандарти и разяснения влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 11 Съвместни споразумения, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 27 (ревизиран 2011) Индивидуални финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 28 (ревизиран 2011) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни споразумения и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – преходни разпоредби, приети от ЕС на 4 април 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014),
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран 2011) Индивидуални финансови отчети – Инвестиционни дружества, приет от ЕС на 20 ноември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне - Нетирание на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 36 Обезценка на активи – Оповестяване на възстановимата стойност за нефинансови активи, приети от ЕС на 19 декември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване – Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране, приети от ЕС на 19 декември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

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

Следните МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2010-2012)“, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24 и МСС 38) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 17 декември 2014 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015);

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Промени в МСФО (продължение)

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила (продължение)

- Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2011-2013)“, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 3, МСФО и МСС 40) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 18 декември 2014 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015);
- Изменение на МСС 19 Доходи на наети лица - Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица – приети от ЕС на 17 декември 2014 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015);
- КРМСФО 21 Налози, приет от ЕС на 13 юни 2014 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 17 юни 2014).

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

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСФО 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Прилагане на изключението за консолидация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСФО 11 Съвместни споразумения - Счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 38 Нематериални активи - Изясняване на допустимите методи за амортизация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети – Инициатива за оповестяване (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Промени в МСФО (продължение)

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

- Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 41 Земеделие - Земеделие: плододайни растения (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016); Изменение на МСС 27 Индивидуални финансови отчети - Метод на собствения капитал в самостоятелните финансови отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2012-2014), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016).

Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

В същото време, отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

2.2 Счетоводни принципи

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на текущото начисляване и историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които се преоценяват по справедлива стойност.

2.3 Приложение на принципа на действащото предприятие

Настоящият финансов отчет на Дружеството е изготвен на базата на принципа за действащото предприятие. Ръководството е уверено, че Дружеството ще поддържа нормална дейност, чрез повишаване ефективността от дейността си и финансова подкрепа от основния акционер в случай на необходимост. В резултат на това, Ръководството потвърждава своето разбиране и валидността на предположението, че настоящият финансов отчет е изготвен на базата на принципа за действащото предприятие.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.4 Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута е валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството функционира и в която се генерират и изразходват паричните му средства. Дружеството осъществява своите сделки предимно в лева, поради което като функционална валута е определен българският лев.

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство, Дружеството води счетоводство и съставя финансови отчети в националната валута на Република България - български лев, който от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева (хил. лв.).

2.5 Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземания и задължения в чуждестранна валута или при отчитането им при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните средства и парични еквиваленти, вземанията и задълженията в чуждестранна валута към датата на отчета за финансовото състояние са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

2.6 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на МСФО, изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовия отчет, които оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Основният източник на несигурност за Дружеството по отношение на предположения и оценки е определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти (виж бел. 3).

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, в които инвестира Дружеството, са земи, които се държат за получаване на приходи под формата на аренда и за увеличаване на стойността на капитала.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите. Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот, който вече е бил признат, се прибавят към балансовата сума на инвестиционния имот, когато е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на ефективност на съществуващия инвестиционен имот. Всички други последващи разходи се признават като разходи в периода, в който са възникнали.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Инвестиционни имоти (продължение)

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, като промените в справедливата стойност се признават в отчета за всеобхватния доход.

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител, акредитиран от Министерството на земеделието, на основание чл. 20, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ.

При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2014 и 2013 независимият оценител е използвал модела "Справедлива пазарна стойност". Справедливата пазарна стойност (СПС) е най-вероятната стойност, на която даден актив може да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответния актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито една от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация трябва да бъде разумно дълъг.

Прилагат се следните методи за оценка на земеделски земи:

- метод за определяне на текущите пазарни цени;
- метод на сравнителните продажби (пазарен аналог);
- метод на ликвидационната стойност.

Методът за определяне на текущите пазарни цени, съгласно Наредбата за определяне на цени на земеделските земи, отчита конкретните характеристики на имота (качествени, количествени, местоположение, състояние и др.). Чрез диференцирани, административно определени коефициенти, в зависимост от характеристиките на земеделската земя, се формира заключение за пазарната стойност на оценяваната земеделска земя, която може да се използва при покупко-продажба, замяна или други видове сделки между държавата и физически и/или юридически лица. При използването на този оценъчен метод стойността на поземления имот се определя като произведение от три величини: началната цена на имота, сумата от коригиращите коефициенти и площта на съответния имот.

Метод на сравнителните продажби (пазарен аналог) – при използването на този метод, стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните му характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито продажби има надеждна информация, включително и за цените, по които са се осъществили сделките. При това колкото по-близо до момента на оценката са извършени сделките, за които има информация, толкова по-достоверна ще е изведената пазарна стойност на оценявания имот.

Метод на ликвидационната стойност – ликвидационната стойност трябва да се разглежда като долна граница на стойността на оценявания актив. Това е стойността, която може да се получи при средно-срочна продажба на имота.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Инвестиционни имоти (продължение)

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2014 и 2013 е определена въз основа на оценка, извършена от лицензиран оценител, по метода на пазарните сравнения. За целта, са използвани пазарни/офертни цени на имоти, със сходни характеристики, по региони, като са отчетени на следните фактори: размер; категория земя; близост до водни / напоителни системи; топография на терена; и достъпност до главни пътни артерии. В допълнение използваните офертни цени са коригирани с: коректив за офертна цена (отразява разликата между офертната цена и реалната цена, при която се извършва сделката); коректив за време (отразява промяната в цената, когато са използвани оферти от края на 2013 и началото на 2014); и коректив за аренда (отразява промяната в статуса на земята – арендована/ неарендована). Ръководството на Дружеството счита, че така определената пазарна цена на инвестиционните имоти към 31 декември 2014 и 2013 предоставя най-доброто доказателство за тяхната справедлива стойност.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява. На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети на Дружеството, разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита в отчета за всеобхватния доход.

Финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават в отчета за финансовото състояние в случай, че Дружеството става страна по договорните разпоредби на съответния инструмент.

Финансовите активи се класифицират в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвестиции, държани до падеж; активи на разположение за продажба и кредити и вземания. Класифицирането зависи от характера и предназначението на финансовите активи и се определя при първоначалното им признаване. Финансовите активи, посочени в отчета за финансовото състояние, включват парични средства в брой и по банкови сметки и търговски и други вземания.

Финансовите пасиви се класифицират или като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като финансови пасиви по амортизирана стойност. Финансовите пасиви, посочени в отчета за финансовото състояние, включват търговски и други задължения.

Ръководството счита, че справедливата стойност на финансовите инструменти е близка до тяхната балансова стойност. Под справедлива стойност се разбира сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив уреден, между информирани и желаещи страни в пряка сделка помежду им.

Методът на ефективния лихвен процент е метод на изчисление на амортизираната стойност на финансов актив/пасив и за разпределение на прихода/разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е процентът, който дисконтира очакваните парични постъпления/плащания до нетната преносна стойност на финансовия актив/пасив на база предполагаемия живот на този актив/пасив или ако е подходящо за по-къс период.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Финансови инструменти (продължение)

Парични средства и парични еквиваленти

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват налични парични средства в брой и в банки и краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по амортизирана стойност, намалена с необходимата провизия за обезценка и несъбираемост. Поради това, че тези вземания не са лихвени, амортизираната им стойност съвпада с тяхната номинална стойност. Провизията за обезценка и несъбираемост се определя на база преглед на салдата в края на отчетния период и се начислява индивидуално за определени позиции, за които съществуват индикации за обезценка и несъбираемост.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения се отчитат по амортизирана стойност. Поради това, че тези задължения не са лихвени, амортизираната им стойност съвпада с тяхната номинална стойност.

Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането на приходите и разходите се извършва при спазване на съпоставимост между тях, текущо начисляване и предпазливост.

Приходи и разходи от преоценка на инвестиционни имоти

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, като промените в справедливата стойност се признават в отчета за всеобхватния доход.

Приходи от аренда

Дружеството е страна по договори за аренда, в качеството си на собственик на земята. Приходите от аренда се признават в отчета за всеобхватния доход на базата на сключени договори за аренда за периода, за който се отнасят.

Приходи от лихви и разходи за лихви

Приходите от лихви и разходите за лихви се признават в отчета за всеобхватния доход за всички лихвоносни финансови инструменти на пропорционална времева база, чрез използване на метода на ефективната лихва, като се амортизира всяка разлика между първоначално отчетената стойност на съответния актив или пасив и стойността им на датата на падежа.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Данъчно облагане

Дължимите текущи данъци се изчисляват, в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, в сила към 31 декември 2014, инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лизенцирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба. В резултат на това, към датата на отчета за финансовото състояние, Дружеството не е начислявало текущи и отсрочени данъци.

Справедливи стойности

Ръководството на Дружеството счита, че балансовата стойност на активите и пасивите не се различава от тяхната справедлива стойност, с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по тяхната справедлива стойност към 31 декември 2014. Оценката на инвестиционните имоти е класифицирана в ниво 2, съгласно йерархията на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Към 31 декември 2014 и 2013 инвестиционните имоти на Дружеството са, както следва:

| | Площ (декари) | Стойност |
|--|------------------|----------|
| Салдо към 1 януари 2013 | 41,979 | 18,226 |
| Придобити през 2013 | 31,176 | 8,577 |
| Продадени през 2013 | (9,349) | (3,800) |
| Печалба от преоценка по справедлива стойност | - | 8,083 |
| Салдо към 31 декември 2013 | 63,806 | 31,086 |
| Придобити през 2014 | 10,178 | 3,468 |
| Продадени през 2014 | (5,635) | (2,891) |
| Печалба от преоценка по справедлива стойност | - | 2,517 |
| Салдо към 31 декември 2014 | 68,349 | 34,180 |

Средната цена на земеделските земи (преди преоценката) е 463 лв. на декар за 2014 и 361 лв. на декар за 2013. Определената от лицензиращия оценител средна справедлива цена на декар за 2014 е 500 лв. (2013: 487 лв.), което води до признаване на печалба от преоценка за 2014 в размер на 2,517 хил. лв. (2013: 8,083 хил. лв.).

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

| | Към 31.12.2014 | Към 31.12.2013 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Предоставени аванси | 19,015 | 15,309 |
| Вземания по арендни договори | 403 | 459 |
| <i>Отчетна стойност</i> | 933 | 840 |
| <i>Начислена обезценка</i> | (530) | (381) |
| ОБЩО | 19,418 | 15,768 |

Към 31 декември 2014 предоставените аванси включват: предоставени аванси за покупка на земеделски земи по предварителни договори в размер на 15,628 хил. лв., (31 декември 2013: 14,301 хил. лв.) и предоставени аванси на подотчетни лица за покупко-продажба на земеделска земя в размер 3,387 хил. лв., (31 декември 2013: 1,008 хил. лв.).

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

| | Към 31.12.2014 | Към 31.12.2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| Парични средства в брой | - | 1 |
| Парични средства по разплащателни сметки | 871 | 1,336 |
| Блокирани парични средства | 111 | 29 |
| ОБЩО | 982 | 1,366 |

7. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Общият размер на записания и внесен капитал на Дружеството към 31 декември 2014 е 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ лева, разпределен в 27,961,916 /двадесет и седем милиона деветстотин шестдесет и една хиляди деветстотин и шестнадесет/ броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност на една акция от 1 /един/ лев. Акцията дава право на притежателя ѝ на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Към 31 декември 2014 и 2013 акционери в Дружеството са:

| <i>Акционер</i> | Към 31.12.2014 % от капитала | Към 31.12.2013 % от капитала |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Вентчър Екуити България ЕАД | 100% | 98 % |
| Други физически и юридически лица | - | 2 % |
| | 100% | 100 % |

Акционерът „Вентчър Екуити България“ ЕАД притежава 27,961,916 бр. акции от капитала на Дружеството, с което притежаваното от него акционерно участие е 100%.

8. РЕЗЕРВИ

| | Към 31.12.2014 | Към 31.12.2013 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Премийни резерви | 2,113 | 2,113 |
| Други резерви | 3,275 | 3,275 |
| ОБЩО | 5,388 | 5,388 |

Другите резерви представляват законови резерви, които са заделени, съгласно изискванията на Според Търговския закон, Дружеството е длъжно да поддържа към всеки един момент законови резерви, в размер не по-малък от 10% от акционерния капитал.

9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИХВЕНИ ЗАЕМИ

Към 31 декември 2014 задълженията по лихвени заеми представляват получен револвиращ банков заем, в размер до 10,000 хил. лв., за придобиване на земеделска земя, от „Алианц банк България“ АД, съгласно договор от 7 август 2013. Към 31 декември 2014 Дружеството е усвоило 7,305 хил. лв. Крайният срок за изплащане на заема е 25 септември 2020. Договорения лихвен процент е 3-месечен Софибор + надбавка от 3.5%. Като обезпечение по кредита е учреден първи по ред особен залог на търговското предприятие на Дружеството. Матуритетната структура на задълженията по лихвени заеми е представена в бел. 19. Ръководството на Дружеството счита, че стойността, по която лихвените заеми са представени в отчета за финансовото състояние съответства на тяхната справедлива стойност към 31 декември 2014.

10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| | Към 31.12.2014 | Към 31.12.2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| Задължения към доставчици | 76 | 234 |
| Задължения за съучастия | 676 | 1,252 |
| Задължения по получени аванси | 2 | 48 |
| Задължения към персонала и осигурителни организации | 5 | 4 |
| Задължения за данъци върху дохода на физически лица | - | - |
| Други задължения | 9 | 9 |
| ОБЩО | 768 | 1,547 |

Към 31 декември 2014 задълженията към доставчици, в размер на 76 хил. лв. (31 декември 2013: 234 хил. лв.) включват 47 хил. лв. към обслужващото дружество (2013: 54 хил. лв.), както и 29 хил. лв. за посреднически услуги по покупка на земеделска земя. Към 31 декември 2014 задълженията по получени аванси в размер на 2 хил. лв., представляват получените суми за покупка на земеделска земя.

Дружеството е сключило договор с Тера Сървисис ООД, от 10 април 2004. Съгласно договора, Тера Сървисис ООД, в качеството си на обслужващо дружество, е задължено да оказва услуги по поддръжка и управление на недвижимите имоти на Дружеството. От своя страна, Дружеството се задължава да изплаща възнаграждение на Тера Сървисис ООД, в размер на 0.230% от средната годишна стойност на активите на Дружеството.

11. ПРИХОДИ ОТ АРЕНДА

Към 31 декември 2014 Дружеството е сключило договори за аренда за приблизително 27,892 дка (31 декември 2013: 41,257 дка) земеделски земи и отчита реализирани приходи от аренда в размер на 515 хил. лв. (2013: 652 хил. лв.).

През 2014, във връзка със сключването на арендните договори, Дружеството отчита разходи за комисиони за арендоване в размер на 35 хил. лв. (2013: 38 хил. лв.). За 2013 Дружеството е отчело и други разходи, свързани с арендите, в размер 3 хил. лв.

12. ПЕЧАЛБА ОТ ПРОДАЖБА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

| | Годината, приключваща на 31.12.2014 | Годината, приключваща на 31.12.2013 |
|--|---|---|
| Приходи от продажба на земеделски земи | 3,117 | 4,773 |
| Отчетна стойност на продадените земи | (2,891) | (3,801) |
| ОБЩО | 226 | 972 |

13. ПЕЧАЛБА ОТ ПРЕОЦЕНКА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

| | Годината, приключваща на 31.12.2014 | Годината, приключваща на 31.12.2013 |
|----------------------|---|---|
| Приходи от преоценка | 2,684 | 8,089 |
| Разходи от преоценка | (167) | (6) |
| ОБЩО | 2,517 | 8,083 |

14. РАЗХОДИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ

| | Годината, приключваща на 31.12.2014 | Годината, приключваща на 31.12.2013 |
|--|---|---|
| Разходи по покупка на земеделски земи | (100) | (254) |
| Разходи по продажба на земеделска земя | - | - |
| Разходи за аренда на земеделска земя | (14) | (3) |
| Разходи за посредническа услуга | (163) | (222) |
| Разходи за обезценка на вземания | (170) | (47) |
| ОБЩО | (447) | (526) |

15. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

| | Годината, приключваща на 31.12.2014 | Годината, приключваща на 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Възнаграждение на обслужващото дружество | (159) | (186) |
| Разходи за счетоводни, одиторски и консултантски услуги | (31) | (78) |
| Разходи за възнаграждения и социални осигуровки | (52) | (47) |
| Други разходи | (69) | (85) |
| ОБЩО | (311) | (396) |

16. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ, НЕТНО

| | Годината, приключваща на 31.12.2014 | Годината, приключваща на 31.12.2013 |
|-------------------|---|---|
| Финансови приходи | 1 | 1 |
| Финансови разходи | (378) | (63) |
| ОБЩО | (377) | (62) |

17. ДОХОД НА АКЦИЯ

Доходът на акция е изчислен на база на печалбата след данъци и средно-претегления брой на обикновените акции през отчетния период. Средно-претегленият брой акции е изчислен като сума от броя на обикновените акции в обръщение в началото на периода и броя на обикновените акции, емитирани или изкупени обратно през периода, умножени по средно-времевия фактор, за да се намери средният брой издадени акции на пропорционална база.

Доходът на акция е изчислен в следната таблица:

| | Годината, приключваща на 31.12.2014 | Годината, приключваща на 31.12.2013 |
|--------------------------------------|---|---|
| Печалба за периода | 2,145 | 8,731 |
| Средно претеглен брой акции (хиляди) | 27,962 | 27,962 |
| Доход на акция (лв.) | 0,07671 | 0,31225 |

Средно-претегленият брой на акциите за периода е изчислен на база 365 дни.

18. ДИВИДЕНТИ

Съгласно ЗДСИЦ, чл. 10, Дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, преобразувана по реда на чл. 10, ал. 3, от същия закон.

За 2014 и 2013 финансовият резултат, преобразуван по реда на ЗДСИЦ – чл. 10, ал.3, а така също и дължимият дивидент, са както следва:

| | Годината, приключваща на 31.12.2014 | Годината, приключваща на 31.12.2013 |
|---|---|---|
| Счетоводна печалба, съгласно отчета за всеобхватния доход | 2,145 | 8,731 |
| <i>Корекция за:</i> | | |
| Приходи от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ) | (2,517) | (8,083) |
| Загуби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ) | (226) | (972) |
| Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ) | 1,348 | 1,707 |
| <i>Коригиран финансов резултат по реда на чл. 10, ал. 3, от ЗДСИЦ:</i> | | |
| Печалба за разпределение | 750 | 1,383 |
| Дивидент за разпределение - 90% от коригирания счетоводен резултат | 90% | 90% |
| ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ДИВИДЕНТ | 675 | 1,245 |

19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Балансовите стойности на финансовите активи пасиви към 31 декември 2014 и 2013 по категориите определени, в съответствие с МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване са представени в следната таблица.

| | Към 31.12.2014 | Към 31.12.2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Финансови активи</i> | | |
| Търговски и други вземания | 403 | 459 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 982 | 1,366 |
| | <u>1,385</u> | <u>1,825</u> |
| <i>Финансови пасиви</i> | | |
| Задължения по лихвени заеми | 7,305 | 1,632 |
| Търговски и други задължения | 761 | 1,495 |
| | <u>8,066</u> | <u>3,127</u> |

Стратегия при използването на финансови инструменти

Целта на Дружеството е да постигне нарастване на капитала и на доходите чрез инвестиране в придобиването и последващата препродажба на недвижими имоти (земяделски земи).

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. В настоящата бележка е представена информация за целите, политиките и процесите по управлението на тези рискове, както и за управлението на капитала.

19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)*Пазарен риск*

Пазарният риск е риска справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти да варират поради промяна в пазарните цени и може да се прояви като валутен, лихвен или друг ценови риск. Дружеството не е извършвало сделки през отчетния период в чуждестранна валута, поради което не е изложено на валутен риск. Дружеството не е използвало финансови инструменти през годината с променлив лихвен процент, поради което не е изложено на лихвен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск е риска контрагентите на Дружеството да не могат да изплатят своите задължения, когато те станат дължими. Дружеството заделя провизии за евентуални загуби от обезценка към датата на отчета за финансовото състояние. Концентрацията на кредитен риск се разпределя между покупките на инвестиционни имоти и търговските вземания на Дружеството. Дружеството управлява своята експозиция към кредитен риск, като следи редовно кредитните лимити, вземанията от посредници и концентрацията на експозицията.

Ликвиден риск

Дружеството следи паричните си потоци, матуритета на дълговите си задължения и ликвидността си, за да оцени изложеността си на ликвиден риск. Дружеството поддържа достатъчно парични средства в наличност, за да финансира дейността си и да смекчи колебанията в паричните потоци. Дружеството осигурява необходимите средства за дейността си чрез кредитни възможности от финансови институции, обезпечавайки заемите чрез собствени инвестиционни имоти и чрез публично предлагане на акции.

Матуритетът на финансовите пасиви, базиран на недисконтираните парични потоци, е представен в следната таблица:

Финансови пасиви

| | До 1 г. | Между 1 г. и 2 г. | Между 3 г. и 5 г. | Над 5 г. | Общо |
|------------------------------|---------|----------------------|----------------------|----------|-------|
| Към 31 декември 2014 | | | | | |
| Задължения по лихвени заеми | - | 7,305 | - | - | 7,305 |
| Търговски и други задължения | 761 | - | - | - | 761 |
| Общо | 761 | 7,305 | - | - | 8,066 |
| Към 31 декември 2013 | | | | | |
| Задължения по лихвени заеми | - | 1,632 | - | - | 1,632 |
| Търговски и други задължения | 1,495 | - | - | - | 1,495 |
| Общо | 1,495 | 1,632 | - | - | 3,127 |

Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за акционерите, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

АГРОЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

20. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на Дружеството са акционерите на Дружеството (виж бел. 7) и всички дружества от групата на крайното холдингово дружество – Вентчър Екуити България ЕАД.

Извършените сделки се отнасят главно до:

- покупки и продажби на инвестиционни имоти;
- предоставяне на аванси за покупка на инвестиционни имоти;
- оказване на управленски услуги.

Обемите на сделките, осъществени със свързани лица за 2014 и 2013 са, както следва:

| | | Годината, приключваща на 31.12.2014 | Годината, приключваща на 31.12.2013 |
|-------------------|-----------------|---|---|
| ПОКУПКИ | Сделка | | |
| Агроенерджи АДСИЦ | Покупка на земя | - | 5,319 |
| ОБЩО | | - | 5,319 |

Начислените възнагражденията на ключовия управленски персонал за 2014 и 2013 възлизат съответно на 47 хил. лв. и 43 хил. лв.

Към 31 декември 2014 и 2013 неуредените разчети със свързани лица са както следва:

| | | Към 31.12.2014 | Към 31.12.2013 |
|-------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ | | | |
| Агроенерджи АДСИЦ | Предоставени аванси | 352 | 352 |
| Агроенерджи АДСИЦ | Аренда | 180 | 180 |
| Агровенчър Норт Уест | Аренда | 56 | 56 |
| Екопроекти ООД | Аренда | 70 | 70 |
| Експрес проект 2003 ООД | Предоставени аванси | - | - |
| Екопроекти ООД | Предоставени аванси | - | - |
| ОБЩО | | 658 | 658 |

21. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Не съществуват значими събития след края на отчетния период, които да оказват влияние върху финансовия отчет или върху бъдещите дейности на Дружеството.