

АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013

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

|  | Бележка | Към<br>31.12.2013 | Към<br>31.12.2012 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                          |         |                   |                   |
| Инвестиционни имоти                    | 4       | 2,038             | 10,977            |
| Търговски и други вземания             | 5       | 22,351            | 17,179            |
| Парични средства и парични еквиваленти | 6       | 315               | 279               |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                     |         | <b>24,704</b>     | <b>28,435</b>     |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>       |         |                   |                   |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>                |         |                   |                   |
| Основен капитал                        | 9       | 18,500            | 18,500            |
| Премии от емисии                       | 9       | 5,400             | 5,400             |
| Натрупана загуба                       |         | (436)             | 3,143             |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>           |         | <b>23,464</b>     | <b>27,043</b>     |
| <b>ПАСИВИ</b>                          |         |                   |                   |
| Търговски и други задължения           | 8       | 1,238             | 1,389             |
| Приходи за бъдещи периоди              | 7       | 2                 | 3                 |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>                     |         | <b>1,240</b>      | <b>1,392</b>      |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>  |         | <b>24,704</b>     | <b>28,435</b>     |

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 31 март 2014 и е подписан от името на Агроенерджи АДСИЦ от:

Изпълнителен директор:  
Паулина Халачева



Съставител:  
АКАУНТ К ООД



Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

Асен Димов  
Регистриран одитор  
Дата: 07.05.2014





АГРОЕНЕРДЖИ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013

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

|  | Бележка | Годината,<br>приключваща<br>на 31.12.2013 | Годината,<br>приключваща<br>на 31.12.2012 |
|--|---------|---|---|
| Приходи от аренда<br>(Загуба)/ печалба от продажба на инвестиционни<br>имоти | 11      | 158                                       | 378                                       |
| Печалба от преценка на инвестиционни имоти                                   | 13      | (3.748)                                   | 626                                       |
| Разходи за инвестиционна дейност   | 12      | 206                                       | 2.785                                     |
| Административни разходи  | 14      | -   | -   |
| Други приходи  | 14      | (215)                                     | (765)                                     |
| Приходи от лихви   |         | 20  | 7   |
| (ЗАГУБА) / ПЕЧАЛБА ЗА ПЕРИОДА  |         | -   | 2   |
| Друг всеобхватен доход   |         | (3.579)                                   | 3.033                                     |
| <b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД</b>   |         | <b>(3.579)</b>                            | <b>3.033</b>                              |
| Доход на акция (лв.)   | 15      | (0.194)                                   | 0.164                                     |

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 31 март 2014 и е подписан от името на Агроенерджи АД СИЦ от:

Изпълнителен директор:  
Паулина Халачева




Съставител:  
АКАУНТ КООД




Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

Асен Димов  
Регистриран одитор  
Дата: 07.05.2014






1



АГРОЕНЕРДЖИ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013

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

|   | Годината,<br>приключваща<br>на 31.12.2013 | Годината,<br>приключваща<br>на 31.12.2012 |
|---|---|---|
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>                         |   |   |
| Постъпления от аренда   | 333                                       | 381                                       |
| Постъпления от търговски контрагенти и пълномощници                 | -   | 16  |
| Плащания, свързани с търговски контрагенти                          | (432)                                     | (417)                                     |
| Плащания, свързани с трудови възнаграждения                         | (72)                                      | (73)                                      |
| Постъпления от продажба на инвестиционни имоти                      | 6.510                                     | 3.440                                     |
| Предоставени аванси за покупка на инвестиционни имоти               | (5.191)                                   | (2.508)                                   |
| Покупка на инвестиционни имоти                                      | -   | -   |
| Изплатени дивиденди   | (1.128)                                   | (585)                                     |
| Други постъпления от оперативна дейност                             | 19  | -   |
| <b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>                    | <b>36</b>                                 | <b>254</b>                                |
| <b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>                          |   |   |
| Постъпления от лихви по депозити                                    | -   | 2   |
| <b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>                     | <b>-</b>                                  | <b>2</b>                                  |
| <b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ</b>           | <b>36</b>                                 | <b>256</b>                                |
| <b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА</b> | <b>279</b>                                | <b>23</b>                                 |
| <b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА</b>     | <b>315</b>                                | <b>279</b>                                |

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 31 март 2014 и е подписан от името на Агроенерджи АДСИЦ от:

Изпълнителен директор:  
Паулина Халачева



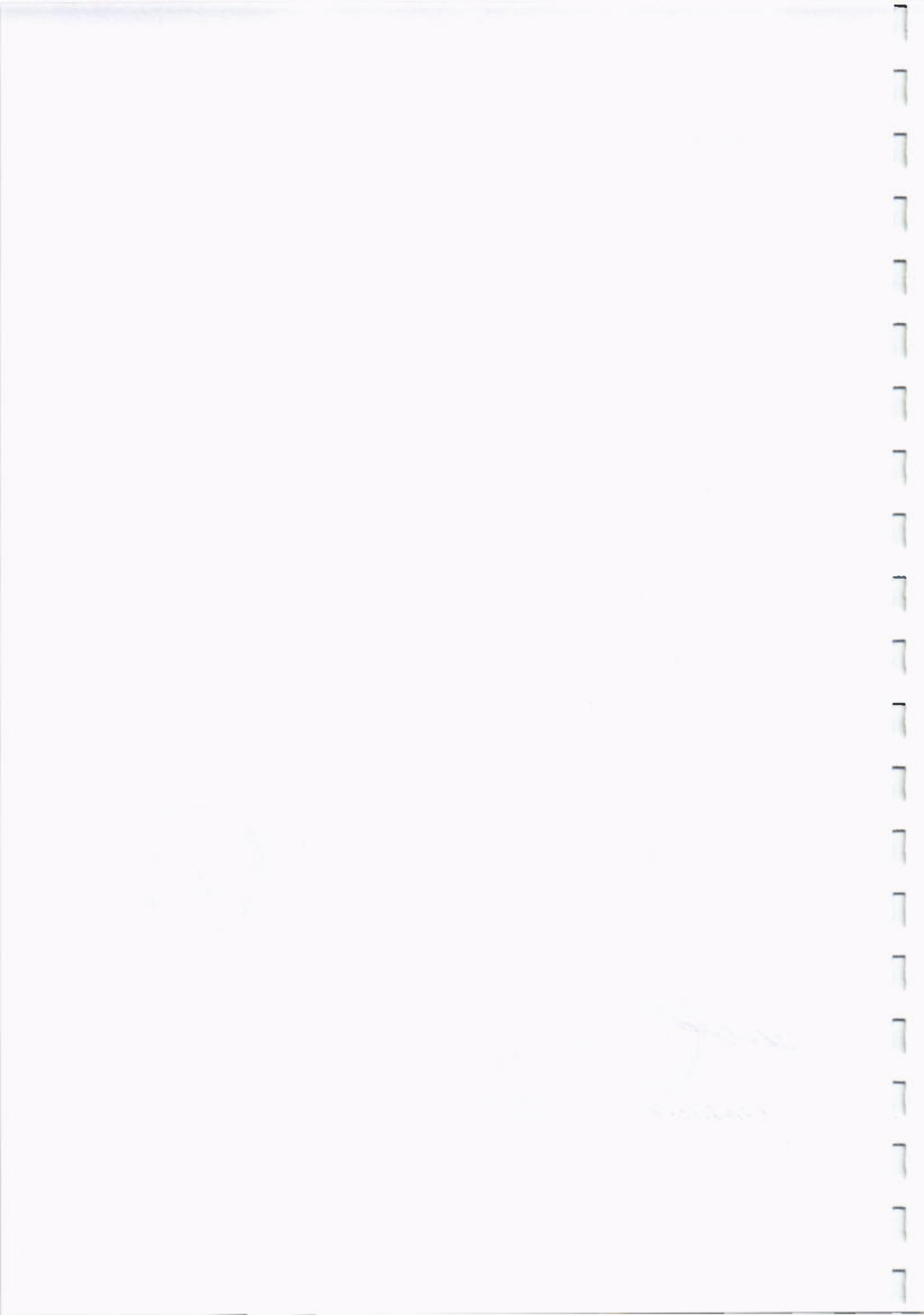

Съставител:  
/АКАУНТ К ООД/




Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

Асен Димов  
Регистриран одитор  
Дата: 07.05.2014



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013

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

|                             | Основен капитал | Премии от емисии | Натрупана печалба / (загуба) | Общо    |
|-----------------------------|-----------------|------------------|------------------------------|---------|
| САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2012     | 18,500          | 5,400            | 787                          | 24,687  |
| Нетна печалба за 2012       | -               | -                | 3,033                        | 3,033   |
| Дивиденди за 2012           | -               | -                | (722)                        | (722)   |
| Доначислен дивидент за 2011 | -               | -                | (406)                        | (406)   |
| Друг всеобхватен доход      | -               | -                | -                            | -       |
| Други                       | -               | -                | 451                          | 451     |
| САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012  | 18,500          | 5,400            | 3,143                        | 27,043  |
| Нетна загуба за 2013        | -               | -                | (3,579)                      | (3,579) |
| Дивиденди за 2013           | -               | -                | -                            | -       |
| Друг всеобхватен доход      | -               | -                | -                            | -       |
| Други                       | -               | -                | -                            | -       |
| САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013  | 18,500          | 5,400            | (436)                        | 23,464  |

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 31 март 2014 и е подписан от името на Агроенерджи АДСИЦ от:

Изпълнителен директор:  
Паулина Халачева



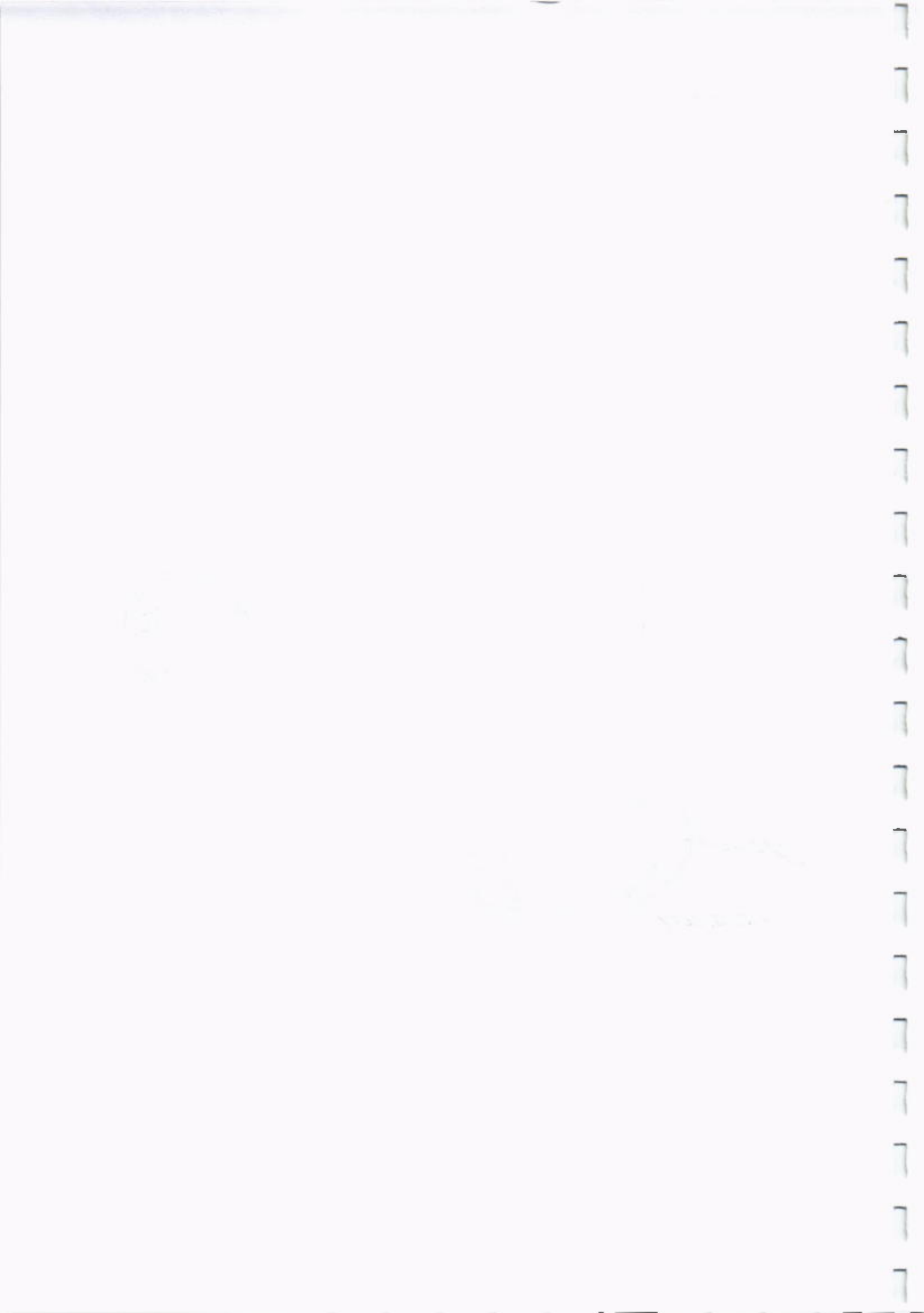
Съставител:  
АКАУНТ К ООД



Пояснителните бележки са неразделна част от този финансов отчет.

Асен Димов  
Регистриран одитор  
Дата: 07.05.2014







## 1. Обща информация

### 1.1 Учредяване, основен капитал и предмет на дейност на Дружеството

“Агроенерджи” АДСИЦ (“Дружеството”) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 14 февруари 2008, с първоначален капитал, в размер на 500 хил. лв., разпределен в 500.000 акции, с номинална стойност от 1 лев всяка. Дружеството е вписано в Търговския регистър на 15 април 2008. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, бул. “Патриарх Евтимий” 22.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез публично предлагане на собствени акции, 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 и/или 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 (ЗППЦК). Въз основа на тях 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 № 601 на КФН от 11 юни 2008.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва:

Светослав Божков Божилов  
Данаил Михайлов Каменов  
Людмил Георгиев Александров  
Николай Недков Добрилов  
Паулина Стефанова Халачева

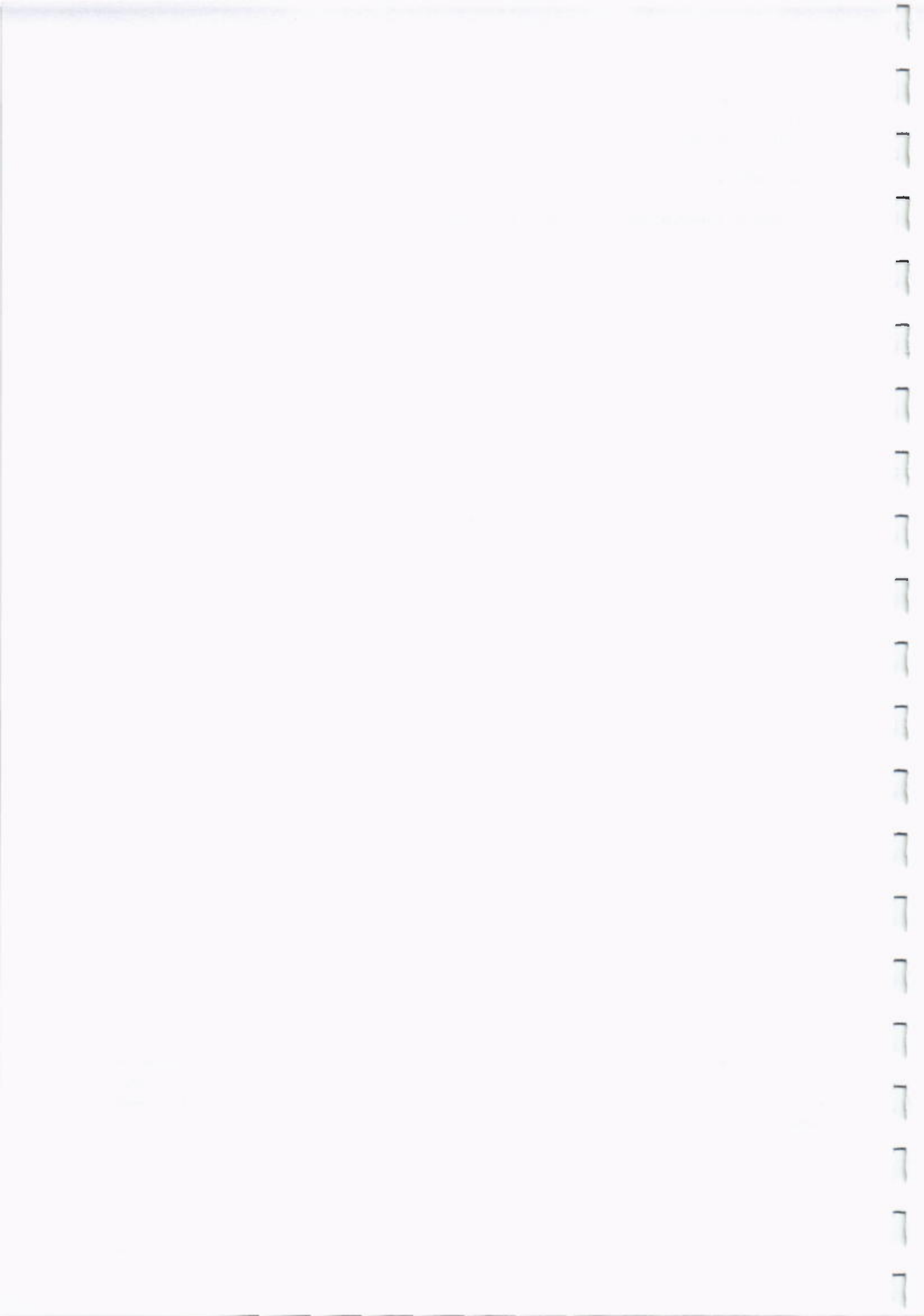
### 1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

#### 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.



**1. Обща информация (продължение)**

**1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството (продължение)**

*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**

**2.1 Обща рамка за финансово отчитане**

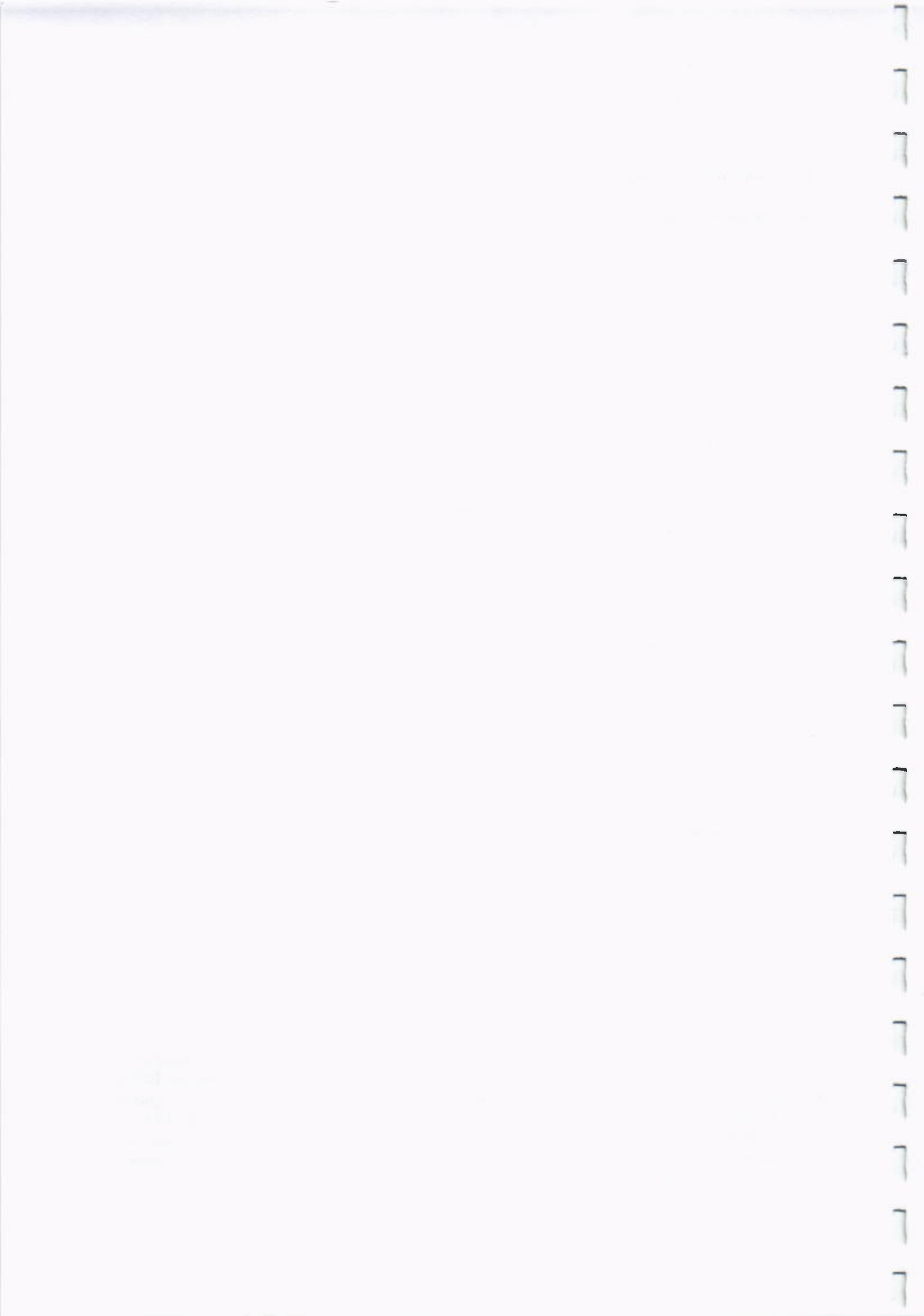
Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския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

**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 13 Оценяване по справедлива стойност, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – хиперинфляция и премахването на фиксирани дати за дружества, прилагани за първи път МСФО, приети от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – Правителствени заеми, приети от ЕС на 4 март 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – нетиране на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);



**2. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)**

**2.1 Обща рамка за финансово отчитане (продължение)**

**Промени в МСФО (продължение)**

*Стандарти и разяснения влезли в сила през текущия отчетен период (продължение)*

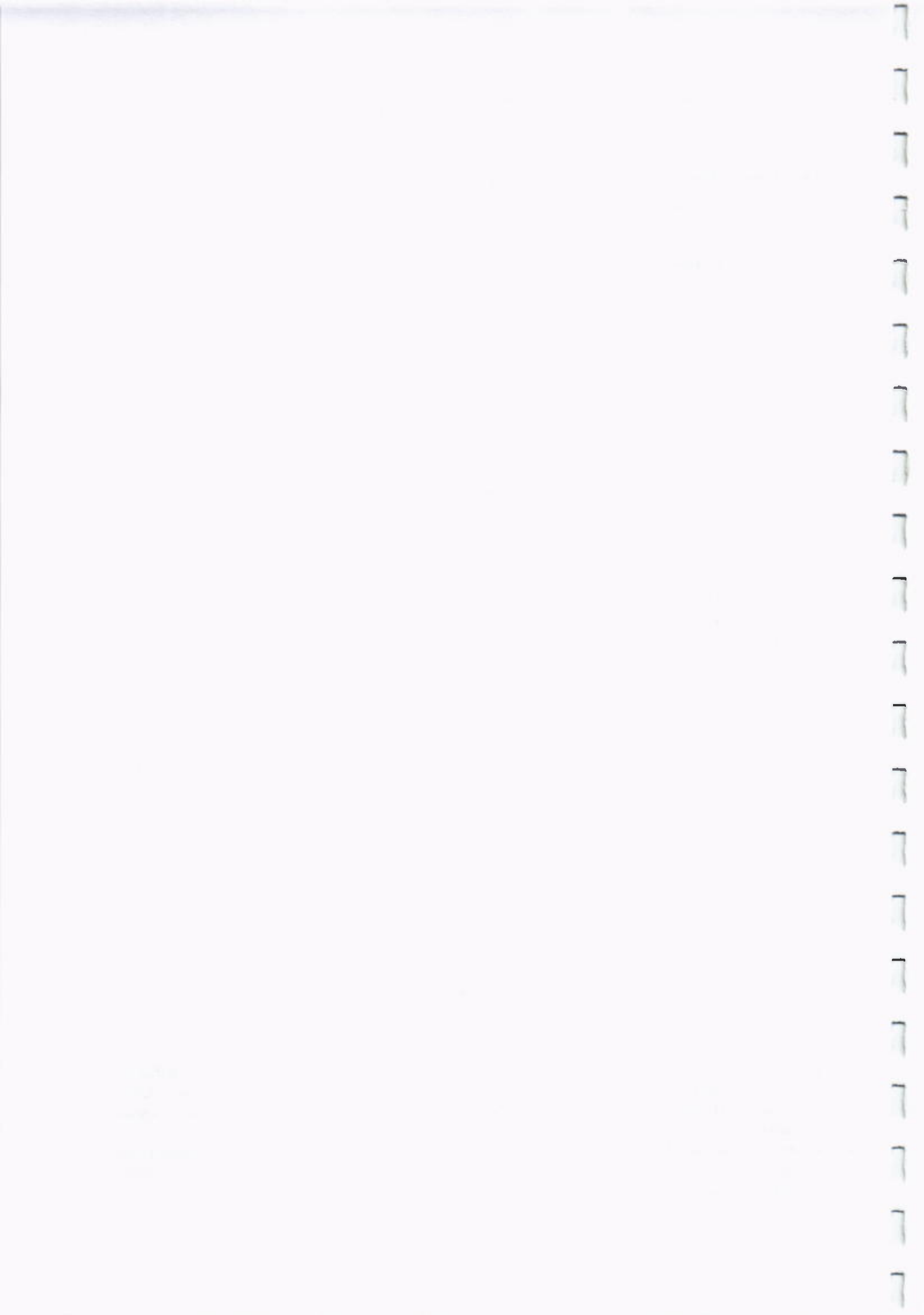
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети – представяне на пера от друг всеобхватен доход, приети от ЕС на 5 юни 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012);
- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъци: възстановимост на активи, приети от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – подобрения при отчитането на доходите на персонала при напускане, приети от ЕС на 5 юни 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2009-2011), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСС 1, МСС 16, МСС 32, МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- КРМСФО 20 Разходи за премахване на отпадъци по време на производство в открита мина, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

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:

- 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 през 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 през 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 ангажименти и МСФО Оповестяване на дялове в други предприятия – Ръководство за преминаване, приет 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 (ревизиран през 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).



БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013  
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

## 2. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

### 2.1 Обща рамка за финансово отчитане (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 МСС 36 Обезценка на активи – Оповестяване на възстановимата стойност за нефинансови активи (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 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 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 и последващите изменения (ефективната дата все още не е определена);
- Изменения на МСС 19 “Доходи на наети лица” - Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014);
- 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 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2011-2013), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13 и МСС 40) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014);
- КРМСФО 21 Налози (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

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.

ЗДСИЦ изисква инвестиционните имоти на Дружеството да бъдат оценявани в края на всяка година. Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител, акредитиран от Министерството на земеделието и храните на основание чл. 20 ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ. При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2013 и 2012 независимият оценител е използвал модела “Справедлива пазарна стойност” (виж бел. 3).

1904  
1905  
1906  
1907  
1908



## **2. База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)**

### **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 за годината, приключваща на 31 декември 2013, 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.

### **2.4 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, 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).

