

АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020

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

Печалба от преоценка по справедлива стойност 2020	-	(5)
Салдо към 31 декември 2020	2.214	1.350

Инвестиционни имоти (продължение)

Средната цена на земеделските земи (преди преоценката) за 2020 е 610 лв. на декар (2019: 593 лв. на декар). Определената от лицензирания оценител средна справедлива цена на декар за 2020 е 612 лв. (2019: 616 лв.), което води до признаване на загуба от преоценка за 2020 в размер на (5) хил. лв. (2019: 56 хил. лв.).

Търговски и други вземания

	Към 31.12.2020	Към 31.12.2019
Предоставени аванси на свързани лица (бел. 16)	15,822	15,811
Предоставени аванси на други доставчици	6,775	6,775
Предоставени аванси на представители, в т. ч.	-	-
<i>Отчетна стойност</i>	106	106
<i>Начислена обезценка</i>	(106)	(106)
Вземания по арендни договори, в т. ч.	19	22
<i>Отчетна стойност</i>	191	194
<i>Начислена обезценка</i>	(172)	(172)
Вземания от продажби	29	25
ОБЩО	22,645	22,633

Парични средства и парични еквиваленти

Към 31 декември 2020 паричните средства се състоят от парични средства в брой, възлизащи на 9 хил. лв. (31 декември 2019: 9 хил. лв.) и парични средства по разплащателни сметки, в размер на 45 хил. лв. (31 декември 2019: 91 хил. лв.).

Търговски и други задължения

	Към 31.12.2020	Към 31.12.2019
Задължения към свързани лица (виж бел. 16)	532	532
Задължения към доставчици и клиенти	28	48
Задължения към персонала и осигурителни организации	5	11
Други задължения	8	8
ОБЩО	573	600

Основен капитал

Дружеството е регистрирано с капитал, в размер на 500 хил. лв., разпределен в 500 хил. броя безналични обикновени акции, с номинална стойност от 1,00 лв. всяка. През 2008 е извършено увеличение на капитала, чрез издаване на нови 18,000 хил. броя безналични обикновени акции, с номинална стойност от 1,00 лв. всяка.

Съгласно изискванията на ЗППЦК, Дружеството е издало 18,000 хил. броя права, срещу всяка акция от емисията за увеличение на капитала, с цена от 0,20 лв. на право, в резултат на което е реализирана премия от емисията на права, в размер на 3,600 хил. лв. Емитираните акции за

АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020

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

увеличение на капитала са закупени от акционерите по емисионна стойност, в размер на 1,10 лв., в резултат на което е реализирана премия от емисията на акции в размер на 1,800 хил. лв.

Към 31 декември 2020 и 2019 акционери в Дружеството са:

Акционери	Към	Към
	31.12.2020	31.12.2019
	% от капитала	% от капитала
Вентчър Екуити България ЕАД	100.000	99.862
Юлиан Михайлов Белев	0.000	0.068
Николай Недков Добрилов	0.000	0.068
Бост АД	0.000	0.002
	100.000	100.000

9. Дивиденди

Съгласно ЗДСИЦ и ДС, чл. 29 Дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, преобразувана по реда на чл. 29, ал. 3, от същия закон.

За 2020 и 2019 финансовият резултат, преобразуван по реда на ЗДСИЦиДС – чл. 29, ал. 3, а така също и дължимият дивидент, са както следва:

	За годината приключваща на 31.12.2020	За годината приключваща на 31.12.2019
Счетоводна загуба съгласно отчета за всеобхватния доход	(146)	(56)
<i>Корекция за:</i>		
(Приходи) от последваща оценка на имоти, нетно (чл.29, ал.3, т.1 от ЗДСИЦиДС)	5	(56)
Печалба от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.29, ал.3, т.2 от ЗДСИЦиДС)	16	(4)
Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.29, ал.3, т.3 от ЗДСИЦиДС)	54	76
<i>Коригиран финансов резултат по реда на чл. 29, ал. 3, от ЗДСИЦиДС:</i>		
(Загуба) за разпределение	(71)	(40)
<i>Дивидент за разпределение - 90% от коригирания счетоводен резултат</i>	-	-
<i>Налична печалба за разпределение, съгласно чл. 246, ал. 2, т.1, от ТЗ</i>	-	-
<i>Дивидент за разпределение</i>	-	-
<i>Задължение за дивидент</i>	-	-

10. Приходи от аренда

Към 31 декември 2020 година Дружеството е сключило договори за аренда за приблизително 1.410 дка (31 декември 2019: 1.646 дка) земеделски земи и отчита реализирани приходи от аренда в размер на (9) хил. лв. (2019: (3) хил. лв.).

АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020

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

Печалба от преоценка на инвестиционни имоти, нетно

	Годината, приключваща на 31.12.2020	Годината, приключваща на 31.12.2019
Приходи от преоценка	8	84
Разходи от преоценка	(13)	(28)
ОБЩО	(5)	56

Печалба от продажби на инвестиционни имоти, нетно

	Годината, приключваща на 31.12.2020	Годината, приключваща на 31.12.2019
Приходи от продажба на земеделски земи	118	162
Отчетна стойност на продадените земи	(134)	(158)
Разходи по продажби на земеделски земи	-	(1)
Печалба	(16)	3

Административни разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2020	Годината, приключваща на 31.12.2019
Възнаграждение на Обслужващото дружество (виж бел. 16)	37	37
Разходи за счетоводни, одиторски и консултантски услуги	11	12
Разходи за възнаграждения и социални осигуровки	61	67
Други разходи	10	3
ОБЩО	119	119

Възнаграждението на одитора проф. Стоян Стоянов за одит на финансовия отчет за 2020 година възлиза на 9 600 лева.

Доход на акция

Доходът на една 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 една акция е изчислен в следната таблица:

	Годината, приключваща на 31.12.2020	Годината, приключваща на 31.12.2019
Загуба/печалба за периода	(146)	(56)
Средно претеглен брой акции (хиляди), на база дни	18,500	18,500
Доход на една акция (лева)	(0,00789)	(0,00303)

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

15. Управление на финансовия риск*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 (земеделски 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.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът 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 годината 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 рискът 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 активи и пасиви, базиран на недисконтираните парични потоци, е представен в следните таблици:

Към 31 декември 2020:

Финансови активи	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	Общо
Парични средства и парични еквиваленти	54	-	-	54
Търговски и други вземания	-	-	48	48
Общо	-	-	48	102
Финансови пасиви	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца-1 година	Общо
Търговски и други задължения	8	-	-	8
Общо	8	-	-	8

Управление на финансовия риск (продължение)*Ликвиден риск (продължение)*

Към 31 декември 2019:

Финансови активи	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Парични средства и парични еквиваленти	100	-	-	100
Търговски и други вземания	-	-	47	47
Общо	-	-	47	147
Финансови пасиви	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година	Общо
Търговски и други задължения	11	-	48	59
Общо	11	-	48	59

Справедливи стойности

Дружеството няма финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. МСФО 7 изисква оповестяване на справедливата стойност на всички финансови активи и пасиви, освен в случаите когато балансовата стойност се приближава до справедливата стойност.

Дружеството използва следната йерархия за определяне и оповестяване на справедливата стойност:

- Ниво 1: Обявени (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви, до които предприятието може да има достъп към датата на оценяване;
- Ниво 2: Други хипотези освен включените в Ниво 1 обявени цени за актив или пасив, които са наблюдаеми пряко или косвено;
- Ниво 3: Ненаблюдаеми хипотези за актив или пасив.

Ръководството счита, че справедливата стойност на финансовите активи и пасиви се приближава до тяхната балансова стойност, поради краткосрочния им характер, с изключение на инвестиционните имоти. Дружеството е класифицирало оценката на инвестиционните имоти в ниво 2, съгласно йерархията според МСФО 13.

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 АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020

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

16. Свързани лица

Свързани лица на Дружеството са акционерите на Дружеството (виж бел. 8) 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 2020 и 2019 година, са както следва:

		Годината, приключваща на 31.12.2020	Годината, приключваща на 31.12.2019
	Сделка		
Агровенчър Норт Уест ООД	Възстановени аванси	135	163
Агровенчър Норт Уест ООД	Предоставени аванси	(2)	(2)
ОБЩО		133	161
Агроенерджи Мениджмънт ООД	Управленски услуги	37	37
ОБЩО		37	37

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал за 2020 г. възлизат на 36 хил. лв. и за 2019 г. на 36 хил. лв.

Към 31 декември 2020 и 2019 неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		Към 31.12.2020	Към 31.12.2019
Агроенерджи Инвест АДСИЦ	Покупка на земя и аренда	532	532
ОБЩО		532	532
КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ		Към 31.12.2020	Към 31.12.2019
Агровенчър Норт Уест ООД	Предоставени аванси	14,883	15,016
Агроенерджи Мениджмънт ООД	Предоставени аванси	976	832
Агроенерджи Мениджмънт ООД	Управленски услуги	(37)	(37)
ОБЩО		939	795
		15,822	15,811

Към 31 декември 2020 вземанията от Агроенерджи Мениджмънт ООД по предоставени аванси, в размер на 939 хил. лв. (31 декември 2019: 795 хил. лв.), са представени нетно от задълженията към същото дружество, възлизащи на 37 хил. лв. (31 декември 2019: 37 хил. лв.).

АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020

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

7. Събития след датата на отчета за финансовото състояние

Няма настъпили коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на изготвяне на отчета и датата на одобрение от Съвета на директорите на 15.03.2021 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ
за
корпоративно управление по чл.100н, ал.8 от ЗППЦК
от
“Агроенерджи“ АДСИЦ, ЕИК 200087788

1. Информация по чл.100н, ал.8, т.1 ЗППЦК: информация относно спазвания от дружеството кодекс за корпоративно управление.

„Агроенерджи“ АДСИЦ спазва кодекса за корпоративно управление, утвърден от Националната комисия по корпоративно управление и одобрен от Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, с Решение №461-ККУ/30.06.2016 г., а именно: **Националния кодекс за корпоративно управление**, както и принципите и нормите за корпоративно управление, установени от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Търговския закон (ТЗ). Дружеството счита, че ефективното прилагане на добрите практики за корпоративно управление осигурява прозрачност и независимост, лоялно и отговорно корпоративно ръководство и е част от отговорността на дружеството пред обществото.

Решение за спазване на Националния кодекс за корпоративно управление е взето на заседание на Съвета на директорите на „Агроенерджи“ АДСИЦ, проведено на 30.09.2016 г.

Националният кодекс за корпоративно управление, както и настоящата декларация, са публикувани на интернет-страницата на дружеството на ел.адрес: <http://agroenergy.bg>.

2. Информация по чл.100н, ал.8, т.2 ЗППЦК: информация относно спазването в цялост на кодекса за корпоративно управление/обосноваване на изключения.

„Агроенерджи“ АДСИЦ спазва всички релевантни части на Националния кодекс за корпоративно управление. Дружеството не прилага: а) глава първа, чл.7-16 вкл. – поради едностепенната си система на управление; б) глава шеста - поради неотноситимостта ѝ към правната специфика на “Агроенерджи“ АДСИЦ (дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти).

3. Информация по чл.100н, ал.8, т.3 ЗППЦК: описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане.

Вътрешният контрол и управлението на риска в “Агроенерджи“ АДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчитане се осъществява от корпоративното ръководство - Съвета на директорите, както и от Одитния комитет на Дружеството (вж. т.5.2 по-долу).

Функционира система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на „Агроенерджи“ АДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчитане са следните:

3.1. Наблюдение на процесите по финансово отчитане в предприятието: Дружеството спазва стриктна финансова отчетност в съответствие с Международните

стандарти за финансово отчитане. Според изискванията на ЗППЦК, дружеството изготвя периодични финансови отчети и годишен финансов отчет, както и отчети за финансовото състояние на дружеството, информация за които разкрива по реда на ЗППЦК и Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация.

Вътрешният контрол по отношение на счетоводната система е насочен към постигането на следните цели: а) всички операции да се извършват в съответствие с действащата нормативна уредба и след получаване разрешение от страна на корпоративното ръководство на дружеството; б) всички операции и други счетоводни събития да се отразяват своевременно и надлежно в правилните счетоводни сметки и за съответния отчетен период, така че да позволят изготвянето на финансовите отчети в съответствие с конкретно зададена рамка за финансова отчетност; в) достъпът до активите и регистрите е позволен след съответно разрешение от страна на корпоративното ръководство.

3.2. Наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието и управление на рисковете в дружеството: Ефективността на системата за вътрешен контрол позволява навременно изготвяне и разкриване на достоверни периодични и годишен финансови отчети, както и отчети за финансовото състояние, предоставяни на КФН, БФБ, „Централен депозитар“ АД и обществеността. Одитният комитет следи да не се допускат слабости или нередности при отчитане на финансовите резултати от дейността, а системата за финансово отчитане на дружеството да представя достоверно финансовото състояние. Системата за вътрешен контрол позволява ефективно управление на финансовите ресурси на дружеството и ефективното управление на рисковете.

3.3. Наблюдение на независимия финансов одит в предприятието: В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Закона за независимия финансов одит, на свои заседания Общото събрание на акционерите в „Агроенерджи“ АДСИЦ по предложение на Одитния комитет избира регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишните финансови отчети на дружеството. За регистриран одитор, който да провери ГФО за 2020 г., с решение на ОСА от 29.06.2020г. по предложение на Одитния комитет е избран г-н Стоян Димитров Стоянов, диплом № 0043 на ИДЕС. Одитът се извършва в стриктно съответствие с нормативните изисквания и приложимите счетоводни стандарти. Регистрираният одитор докладва на Одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита, като при необходимост би могъл да обърне внимание върху наличието на слабости в системите за вътрешен контрол на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане.

Независимият финансов одит на „Агроенерджи“ АДСИЦ за 2020 г. е извършен съгласно Закона за независимия финансов одит (нов, обн., ДВ. бр.95/29.11.2016 г.)

3.4. Приемане на доклада на регистрирания одитор: Преди внасянето му за разглеждане и одобряване от Общото събрание на акционерите, докладът на регистрирания одитор се приема от Одитния комитет.

4. Информация по чл.100н, ал.8, т.4 ЗППЦК: информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

а) информация по чл.10, пар.1, б. „в“ от Директива 2004/25/ЕО: значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез