

“АГРО ФИНАНС ” АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА

ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С МЕЖДУНАРОДНИТЕ
СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

ЗАЕДНО С ДОКЛАД НА РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР
“АГЕЙН - ТАКТ” ООД



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА "АГРОФИНАНС" АДСИЦ СОФИЯ

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "АГРОФИНАНС" АДСИЦ, град София, обхващащ счетоводния баланс към 31 декември 2009 г., отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и други пояснителни бележки.

Отговорност на ръководството за финансовите отчети

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети се носи от ръководството на "АГРОФИНАНС" АДСИЦ. Тази отговорност включва: създаване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, съответствуваща на изготвянето и на достоверното представяне на финансовия отчет, който да не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; избор и прилагане на подходящи счетоводни политики, както и изготвяне на счетоводни оценки, които да са подходящи при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, базирано на извършения от нас одит. Нашият одит беше проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните норми, както и одитът да бъде планиран и проведен, така че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнение на процедури за получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията във финансовия отчет. Избраните процедури, включват оценка на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. Одитът също включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и приемливостта на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и цялостното представяне на финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и уместна база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че по наше мнение, финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансово състояние на "АГРОФИНАНС" АДСИЦ към 31 декември 2009 г., както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания:

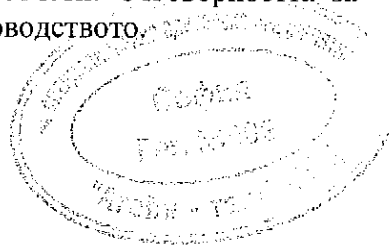
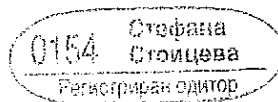
- Годишен доклад за дейността към 31 декември 2009 г.

Ние прегледахме годишния доклад за дейността към 31 декември 2009 г. на "АГРОФИНАНС" АДСИЦ, който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2009 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

5 март 2010 г.
София, България

Специализирано одиторско предприятие
АГЕЙН - ТАКТ ООД, рег. № 002

Стефана Стоицева
Регистриран одитор, диплома № 0154



БАЛАНС

към 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА

	Бележки	31.12.2009 (хил. лв.)	31.12.2008 (хил. лв.)
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	44 544	40 678
Дълготрайни материални активи	5	30	50
Дълготрайни нематериални активи	6	2	6
Търговски и други вземания	7	2 331	1 034
Парични средства	8	4 816	9 080
Разходи за бъдещи периоди	9	25	6
ОБЩО АКТИВИ		51 748	50 854
ПАСИВИ			
Задължения по облигационен заем	10	4 890	4 890
Текущи пасиви	11	726	767
Приходи за бъдещи периоди	12	1 271	447
ОБЩО ПАСИВИ		6 887	6 104
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	13	32 220	32 220
Резерви		4 765	4 765
Натрунана печалба		7 765	3 502
Текуща печалба (загуба)		111	4 263
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		44 861	44 750
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		51 748	50 854

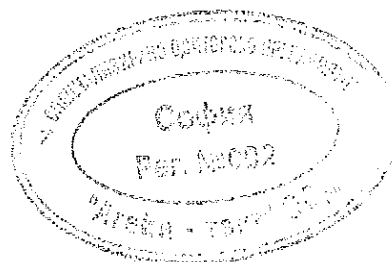
Подписано от името на Съвета на директорите на 26.02.2010 г.

Десислава Йорданова
Ипълнителен директор

Емилия Велинова
Главен счетоводител

Заверил:

0154 Стефана Стойчева
Регистриран одитор



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


05 03 2010


ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009
ГОДИНА

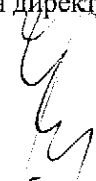
	<u>31.12.2009</u> (хил. лв.)	<u>31.12.2008</u> (хил. лв.)
Приходи от операции с инвестиционни имоти	1 768	617
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	4 854
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	9	-
Други приходи	5	-
Финансови приходи	391	576
Общо приходи	2 173	6 047
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	155	-
Административни разходи	219	255
Разходи за дейността	1 312	1 243
Финансови разходи	371	286
Балансова стойност на продадени активи	5	-
Общо разходи	2 062	1 784
Нетна печалба (загуба) за периода	111	4 263

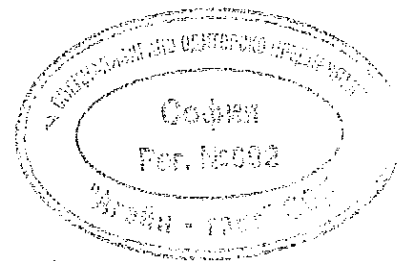
Подписано от името на Съвета на директорите на 26.02.2010г.


Десислава Йорданова
Изпълнителен директор


Емилия Велинова
Главен счетоводител

Заверил:


0154 Стефана
Стоицева
Регистриран одитор



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

W 13 2010

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ


ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА

	31.12.2009	31.12.2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления, свързани с търговски контрагенти	36	4
Други постъпления	15	7
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(1127)	(1 307)
Плащания, свързани с възнаграждения	(134)	(88)
Плащания за лихви, комисионни и др.	(2)	(2)
Други плащания	(15)	(5)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(1 227)	(1 391)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от продажба на инвестиции	9	
Други постъпления	1 142	454
Плащания, свързани с покупка на инвестиционни имоти	(4 210)	(16 727)
Други плащания	-	(24)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(3 059)	(16 297)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления, свързани с емитиране на ценни книжа	-	19 298
Постъпления, свързани с получени заеми	-	4 890
Постъпления от лихви, комисионни и др.	391	488
Плащания, свързани с получени заеми	-	-
Плащания за лихви, комисионни и др.	(367)	(185)
Курсови разлики	(2)	(2)
Нетен паричен поток от финансова дейност	22	24 489
НЕТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА	(4 264)	6 801
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	9 080	2 279
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	4 816	9 080

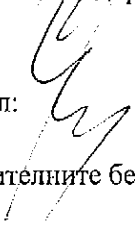
Подписано от името на Съвета на директорите на 26.02.2010г.



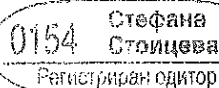
Десислава Йорданова,
Изпълнителен директор



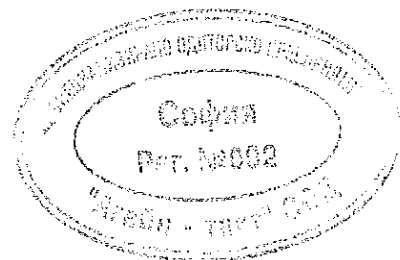
Емилия Велинова
Главен счетоводител



Заверил:



0154 Стефана Стоицева
Регистриран одитор



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

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА

	Основен капитал (хил. лв.)	Резерви (хил. лв.)	Финансов резултат		Общо (хил. лв.)
			Печалба (хил. лв.)	Загуба (хил. лв.)	
Салдо на 01/01/2008	16 138	1 549	3 502	-	21 189
Записване на акционерен капитал	16 082	3 216	-	-	19 298
Нетна печалба/ (загуба) за периода	-	-	4 263	-	4 263
Салдо на 31/12/2008	32 220	4 765	7 765	-	44 750
Нетна печалба/ (загуба) за периода	-	-	111	-	111
Салдо на 31/12/2009	32 220	4 765	7 876	-	44 861

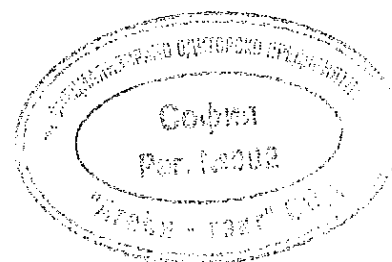
Подписано от името на Съвета на директорите на 26.02.2010г.

Десислава Йорданова
Изпълнителен директор

Емилия Велинова
Главен счетоводител

Заверил:

0154 Стефана
Стоицева
Регистриран одитор



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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2009 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, освен ако не са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

При учредяването на Дружеството, съгласно чл.5, ал. 3 от ЗДСИЦ, е прието решение за първоначално увеличаване на капитала със същия клас акции, като записаните на учредителното събрание, от момента, в който на Дружеството бъде издаден лиценз. На 19 юли 2006 г. Комисията за финансов надзор е потвърдила проспекта за публично предлагане на 150 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка, в резултат на първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Горепосочената емисия акции, издадена от “Агро Финанс” АДСИЦ, е вписана в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор. В резултат от успешно приключилата подписка, на 27.09.2006 г. в търговския регистър е вписано увеличение на капитала от 500 000 лева на 650 000 лева, видно от съдебно решение №3/27.09.2006 г. на СГС по ф.д. № 2125/2006 година.

С решение № 4 от 09.05.2007 на Софийски градски съд е регистрирано увеличение на капитала на дружеството от 650 000 лева на 16 137 954 лева чрез издаване на 15 487 954 броя обикновенни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка.

С решение №5 от 08.08.2007г. от Съвета на директорите са заличени ЗПАД Булстрад АД, ЗАД Булстрад Живот АД, СИЕСАЙЕФ АД и Персимон ЕООД. Вписва като членове на Съвета на директорите Десислава Йорданова и Сава Савов. Към 31.12.2007г. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав: Десислава Иванова Йорданова – Председател на Съвета на директорите, Сава Василев Савов – Заместник – председател на Съвета на директорите и Огнян Йорданов Калев.

На 23.05.2008г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията излезе обявление за смяна на Изпълнителния директор на „Агро Финанс АДСИЦ. Новият изпълнителен директор е Десислава Иванова Йорданова.

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 30.06.2008г. и Решение на СД на „Агро Финанс“ АДСИЦ от 01.07.2008г. 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

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Десислава Йорданова.

Дружеството е учредено за срок от 7 години.

Адресът за кореспонденция на дружеството е гр. София, ул. „Владайска“ 71, ет.1

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:

- на 01 април 2006 г. с обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ: „ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ“ ЕООД – София. Договорът е с неопределен срок на действие; С решение № 1082-ДСИЦ от 18.08.2008г. Комисията за финансов надзор издаде одобрение на „Агро Финанс“ АДСИЦ за замяна на „Ти Би Ай Консултинг“ ЕООД с „Профинет“ ЕООД като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ. Договорът с обслужващото дружество „ТИ БИ АЙ КОНСУЛТИНГ“ ЕООД е прекратен считано от 01.09.2008г.
- на 18 април 2006 г. с банка – депозитар по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ: „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД;
- на 05 април 2006 г. с дружество – оценител на придобиваните недвижими имоти, във вр. С чл. 19 от ЗДСИЦ: „БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД;

- на 18 април 2006 г. с инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството: "ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ" ЕАД
- 26.10. 2007 г. с второ обслужващо дружество – „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ“ ЕООД (предишно наименование „ПРОФИНЕТ“ ЕООД)
- във връзка с взето решение с Протокол от 21.03.2008г. на Съвета на директорите на „Агро Финанс“ АД СИЦ на 25.03.2008г. е сключен облигационен заем с обща номинална стойност 2 500 000 евро.
- Договори за независим финансов одит за 2006, 2007, 2008 и 2009 година със специализираното одиторско предприятие „Агейн Такт“ ООД.

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 Софийски градски съд по ф.д. № 12082/2006 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление град София, район Слатина, ул. Манастирска №16, ет. 1, ап. 3.

На 9 декември 2008г. Търговският регистър към Агенцията по вписванията вписа промяна в името и адреса на управление на обслужващото дружество. Името на обслужващото дружество се променя от „ПРОФИНЕТ“ ЕООД на „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ“ ЕООД. Адресът на управление е София 1606, ул. Владайска 71.

„АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ“ ЕООД се представлява и управлява от управителите Петър Иванов Христов и Константин Йонков Гемов заедно и поотделно.

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.

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).

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 метода 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)

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

3.6. Вземания и задължения

Вземанията се отчитат по първоначална стойност, намалена с размера на несъбираемите суми. Прави се приблизителна оценка за съмнителни и несъбираеми вземания, когато за

събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват изцяло, когато това обстоятелство се установи.

Задълженията се отчитат по очакваната договорена стойност.

3.7. Доходи на паети лица

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 2009г. 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 2009г. 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 31.12.2009г. Дружеството отчита 126 437 декара инвестиционни имоти на стойност 44 544 хил. лева или 86,08 % от стойността на активите. Придобитите имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към началото на 2009г. Дружеството притежава 114 181 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, с балансова стойност 40 678 хил. лева.

През периода 01.01.2009 г. – 31.12.2009 г. Дружеството е придобило чрез закупуване 12 557 декара земеделски земи, чиято балансова стойност е 4 074 хил. лева.

През същия период Дружеството е придобило чрез замени 6 599 декара земеделски земи, като е дало в замяна 6 687 декара земеделски земи. Балансовата стойност на придобитите чрез замяна имоти е в размер на 2 570 хил. лева, която е равна на балансовата стойност на дадените имоти в размер на 2 538 хил. лева и направените разходи по замените в размер на 32 хил. лева.

През периода 01.01.2009 г. – 31.12.2009 г. от стойността на инвестиционните имоти са извадени 194 декара земеделски земи с балансова стойност 80 хил. лева поради заведени съдебни спорове, които са в процес на решаване.

През същия период Дружеството е продало 19 декара земеделска земя с балансова стойност 5 хил. лева.

Към 31.12.2009 г. Дружеството е направило преценка на притежаваните инвестиционни имоти. Загубата в резултат от промяна в справедливата им стойност е в размер на 155 хил. лева.

5. *Имоти, съоръжения и оборудване*

Към 31.12.2009г. балансовата стойност на ДМА е в размер на 30 хил. лева.

	<u>Автомобили</u> <i>(хил. лв.)</i>	<u>Други ДМА</u> <i>(хил. лв.)</i>	<u>Общо ДМА</u> <i>(хил. лв.)</i>
Сума към 31.12.2008	61	21	82
Увеличения		4	4
Намаления		11	11
Сума към 31.12.2009	61	14	75
Натрупана амортизация			
Сума към 31.12.2008	24	8	32
Увеличения	15	9	24
Намаления		11	11
Сума към 31.12.2009	39	6	45
Нетна стойност към 31.12. 2009	22	8	30
Нетна стойност към 31. 12. 2008	37	13	50

6. *Нематериални дълготрайни активи*

Към 31.12.2009 г. балансовата стойност на НДА е в размер на 2 хил. лева.

	<u>Програмни продукти</u> <i>(хил. лв.)</i>	<u>Други ДНА</u> <i>(хил. лв.)</i>	<u>Общо ДНА</u> <i>(хил. лв.)</i>
Сума към 31.12.2008	8	4	12
Увеличения			
Намаления	5		5
Сума към 31.12.2009	3	4	7
Натрупана амортизация			
Сума към 31.12.2008	5	1	6
Увеличения	3	1	4
Намаления	5		5
Сума към 31.12.2009	3	2	5
Нетна стойност към 31.12. 2009	0	2	2
Нетна стойност към 31. 12. 2008	3	3	6

7. Търговски и други вземания

Към 31.12.2009г. вземанията на Дружеството са в размер на 2 331 хил. лева, разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	<u>31.12.2009</u> (хил. лв.)	<u>31.12.2008</u> (хил. лв.)
Вземания от клиенти	2 102	669
Вземания от предоставени аванси	28	258
Вземания от лихви	88	88
Вземания по съдебни спорове	105	16
Други вземания	8	3
Общо	<u>2 331</u>	<u>1 034</u>

Вземанията от клиенти представляват вземания по сключени договори за аренда и наем за стопанските години 2009-2010 (1 617 хил. лева), 2008-2009 (479 хил. лева) и 2007-2008 (6 хил. лева). Съгласно сключените договори, плащанията по тях за стопанската 2009/2010 година се извършват и съответно са дължими след края на стопанската година, т.е. след 30.09.2010 г.

Към 31.12.2009г. Дружеството е начислило вземания от лихви в размер на 88 хил. лева, които произтичат от сключени договори за предоставяне на банкови депозити с падеж след 31.12.2009г.

8. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства към 31.12.2009 г. са разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	<u>31.12.2009</u> (хил. лв.)	<u>31.12.2008</u> (хил. лв.)
Парични средства в брой	-	-
Парични средства по банкови сметки	317	134
Парични средства по срочни депозити	4 485	8 923
Блокирани парични средства (гаранции за добро управление на членовете на СД)	14	23
Общо пари и парични еквиваленти	<u>4 816</u>	<u>9 080</u>

9. Разходи за бъдещи периоди

Към 31.12.2009 г. Дружеството отчита разходи за бъдещи периоди в размер на 25 хил. лева, които представляват частта от разходите за застраховка на вземанията от аренда и наем, отнасящи се за следващи отчетни периоди. (31.12.2008 г.: 6 хил. лева).

10. Задължения по облигационен заем

Към 31.12.2009г. Дружеството има дългосрочно задължение по сключен облигационен заем в размер на 2 500 000 евро (4 889 575 лева) със следните параметри:

Пореден номер на емисията: 1 (първа)

Вид ценни книжа: Корпоративни облигации

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

Брой облигации: 2 500 (две хиляди и петстотин) броя.

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

Магуритет: 36 месеца (тридесет и шест месеца)

Купон: Фиксиран лихвен процент в размер 7,5% (седем цяло и пет десети на сто) годишно

Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен

Изплащане на главницата: еднократно, на падежа.

Дата на сключване на заема: 25.03.2008г.

Информация за първо лихвено плащане:

Общо плащане – 94 262,30 евро

Сума за една облигация – 37,70492 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 19.09.2008 г.

Дата на падеж на плащането – 25.09.2008 г.

Информация за второ лихвено плащане:

Общо плащане – 92 979,45 евро

Сума за една облигация – 37,19178 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 20.03.2009 г.

Дата на падеж на плащането – 25.03.2009 г.

Информация за трето лихвено плащане:

Общо плащане – 94 520,55 евро

Сума за една облигация – 37,80822 евро

Дата, към която дружеството е поискало издаване на книга на облигационерите – 18.09.2009 г.

Дата на падеж на плащането – 25.09.2009 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 31.12.2009 г. текущите задължения на дружеството са в размер на 726 хил. лева, разпределени както следва:

Съдържание и разпределение:	31.12.2009 (хил. лв.)	31.12.2008 (хил. лв.)
Задължения към обслужващото дружество	438	182
Задължения към доставчици	143	462
Задължения за лихви	97	97
Задължения към персонала	-	-
Задължения към осигурителни предприятия	-	-
Данъчни задължения	-	-
Други краткосрочни задължения	48	26
Общо текущи задължения	726	767

Задълженията към доставчици включват начислени комисионни по сключени договори за посредничество за закупуване на земеделска земя в размер на 130 хил. лева (към 31.12.2008г.: 435 хил. лева).

Задълженията за лихви в размер на 97 хил. лева представляват начислената по сключен облигационен заем лихва за периода 26.09.2009г. – 31.12.2009г., отнасяща се за четвъртото лихвено плащане по заема с падеж 25.03.2010г. Дата на сключване на облигационния заем: 25.03.2008г. Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен.

12. Приходи за бъдещи периоди

Към 31.12.2009 г. Дружеството отчита приходи за бъдещи периоди в размер на 1 271 хил. лева, които произтичат от начислени вземания по получени към 31.12.2009г. арендни договори за стопанската 2009/2010 година. На тримесечна база се признава като текущ приход по една четвърт от прихода за бъдещ период.

13. Собствен капитал

Основен капитал

Към 31.12.2009г. 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 31.12.2008г. основният капитал на дружеството е в размер на 32 220 хил. лева.

Резерви

Към 31.12.2009г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева формирани от разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите. Към 31.12.2008г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева.

Финансов резултат

Финансовият резултат за периода 01.01.2009г. – 31.12.2009г. е печалба в размер на 111 хил. лева. Към 31.12.2009г. Дружеството е извършило преценка на закупените имоти и е формирало загуба в размер на 155 хил. лева от промяната в справедливата им стойност. За същия период на 2008г. Дружеството е отчетло печалба в размер на 4 263 хил. лева, която произтича от направената към 30.09.2008г. преценка на закупените имоти в размер на 4 854 хил. лева.

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. Сумата за разпределяне на дивидент е изчислена както следва:

№	Описание	Сума в лева
	Финансов резултат за 2009 г. съгласно Отчета за доходите за 2009г.: печалба	111 433
чл. 10, ал.3, т.1	Увеличение на финансовия резултат с разходите от последващи оценки на недвижими имоти	154 833
чл. 10, ал.3, т.2	Намаление на финансовия резултат с печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	3507
чл. 10, ал.3, т.3	Увеличение на финансовия резултат с положителната разлика между а) продажната цена на недвижия имот, и б) сумата от историческата цена на недвижия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;	6020
	Сума за разпределяне на дивидент	268 779

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 01.01.2009г.	32 219 708
Брой акции на 31.12.2009г.	32 219 708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2009г. -31.12.2009 г.	32 219 708
Нетна печалба за периода 01.01.2009 г.-31.12.2009 г. (хил. лева)	111
Доход на една акция (лева)	0,0035

15. Приходи

Дружеството отчита следните приходи :

- Приходи от договори за аренда и наем
- Приходи от преоценка на инвестиционни имоти
- Приходи от продажба на инвестиционни имоти
- Приходи от лихви по депозити
- други

Признаване на приходите от договори за аренда и наем:

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

15.1. Стопанска година 2007/2008:

15.1.1. За договори, касаещи стопанската 2007/2008 година, получени до 31.12.2007г.: една четвърт от прихода е признат като приход през 2007г. и три четвърти от прихода е признат като приход през 2008 година.

15.1.2. За договори, касаещи стопанската 2007/2008 година, получени в периода от 01.01.2008г. до 31.12.2008г.: целият приход е признат като приход през 2008година.

15.1.3. За договори касаещи стопанската 2007/2008 година, получени след 31.12.2008г.: целият приход е признат като приход през 2009 година.

15.2. Стопанска година 2008/2009:

15.2.1. За договори касаещи стопанската 2008/2009 година, получени до 31.12.2008г.: една четвърт от прихода е признат като приход през 2008г. и три четвърти от прихода е признат като приход през 2009 година.

15.2.2. За договори касаещи стопанската 2008/2009 година, получени в периода от 01.01.2009г. до 31.12.2009г.: целият приход е признат като приход през 2009година.

15.2.3. За договори касаещи стопанската 2008/2009 година, получени след 31.12.2009г.: целият приход ще бъде признат като приход през 2010 година.

15.3. Стопанска година 2009/2010:

15.2.1. За договори касаещи стопанската 2009/2010 година, получени до 31.12.2009г.: една четвърт от прихода е признат като приход през 2009г. и три четвърти от прихода ще бъде признат като приход през 2010 година.

15.2.2. За договори касаещи стопанската 2009/2010 година, получени в периода от 01.01.2010г. до 31.12.2010г.: целият приход ще бъде признат като приход през 2010година.

Към 31.12.2009 г. Дружеството отчита приходи в размер на общо 2 173 хил. лева, разпределени както следва:

Приходи:	01.01.2009г.- 31.12.2009г.	01.01.2008г.- 31.12.2008г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	4 854
Приходи от договори за аренда и наем	1 768	617
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	9	-
Приходи от лихви	391	576
Други приходи	5	-
Общо приходи	2 173	6 047

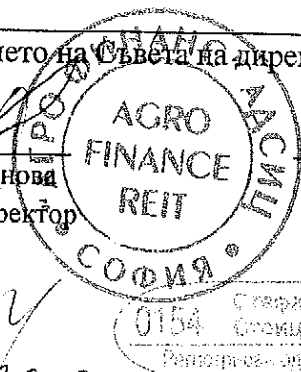
16. Разходи

Разходите, свързани с дейността на Агро Финанс АДСИЦ към 31.12.2009г. са в размер на 2 062 хиляди лева и са структурирани както следва:

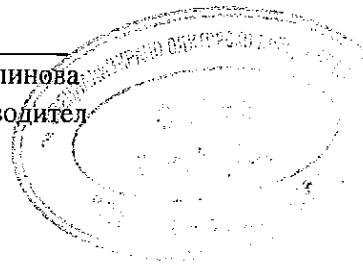
Разходи:	01.01.2009г.- 31.12.2009г.	01.01.2008г.- 31.12.2008г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	155	-
Административни разходи	219	255
Разходи за издръжка на офис	30	33
Телекомуникационни разходи	4	7
Разходи за реклама и публикации на материали	2	17
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги	18	46
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД	36	23
Разходи за възнаграждения и осигуровки - УС	74	75
Разходи за амортизация	28	28
Други административни разходи	27	26
Разходи за дейността	1 312	1 243
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	7	21
Разходи за Банка- депозитар	1	1
Разходи за обслужващите дружества	1 229	897
Възнаграждения на инвестиционните посредници	-	314
Други разходи за дейността	75	10
Финансови разходи	371	286
Разходи за лихви	367	282
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2	2
Други финансови разходи	2	2
Балансова стойност на продадени активи	5	-
Общо разходи:	2 062	1 784

Подписано от името на Съвета на директорите на 26.02.2010 г.

Десислава Йорданова
Изпълнителен директор



Емилия Велинова
Главен счетоводител



Заверил:

05 03 2010