

## **ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**КЪМ 31.12.2015**

### **С ОДИТОРСКИ ДОКЛАД**

**Финансовият отчет към 31.12.2015 г. от страница 1 до страница 31 е одобрен и подписан от името на " АГРО ФИНАНС " АДСИЦ от:**

**Изпълнителен директор:**

**Стоян Коев**

**Съставител:**

**Тодор Гатев**

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР****ДО АКЦИОНЕРИТЕ  
НА АГРО ФИНАНС АДСИЦ***Доклад върху финансовия отчет*

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на АГРО ФИНАНС АДСИЦ, към 31 декември 2015 година, включващ отчет за финансовото състояние към 31.12.2015 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

*Отговорност на ръководството за финансовия отчет*

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, приети от Европейската комисия, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

*Отговорност на одитора*

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, 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 отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

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

**Global in Reach, Local in Touch**

No. 149-151, „Konstantin Velichkov“ blvd., 1<sup>st</sup> floor, office 3, Sofia, 1309, Bulgaria

Tel: +359 2 920 22 01/ 920 50 21, Fax: +359 2 920 36 65, E-mail: office@hnb-bg.com, Web site:www.hnb-bg.com

*Мнение*

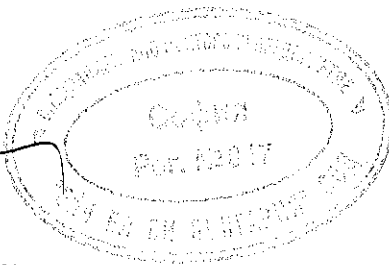
В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на АГРО ФИНАНС АДСИЦ към 31 декември 2015 година, както и финансовите резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейската комисия.

**Доклад по други правни и регулаторни изисквания**

Ръководството също така носи отговорност за изготвянето на годишен доклад за дейността в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

Законът за счетоводството изисква от нас да изразим мнение относно съответствието между годишния доклад за дейността на Дружеството и годишния финансов отчет за същия отчетен период.

По наше мнение, годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложения годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2015 г.

**Специализирано одиторско предприятие****„ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ” ООД****Представяващ СОП:****Васка Гелина****Регистриран одитор отговорен за одита:****Милена Христова**

29.03.2016 г.

## **АГРО ФИНАНС АДСИЦ**

---

**Съвет на директори**

Светла Михайлова Боянова  
Йорданка Кирилова Гълъбова  
Стоян Радев Коев

**Изпълнителен директор:**

Стоян Коев

**Главен счетоводител:**

Тодор Гатев

**Седалище:**

Пловдив 4003  
бул. „ Дунав ” № 5

**Адрес на управление:**

Пловдив 4003  
бул. „ Дунав ” № 5

**Обслужващо дружество:**

Агро Финанс Консулт ЕООД

**Банка депозитар**

Обединена Българска Банка АД

**Одитори:**

**ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ ООД**

<b>СЪДЪРЖАНИЕ</b>	<b>стр.</b>
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	6-31

**АГРО ФИНАНС АД СИЦ**

**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

за периода, завършващ на 31 декември 2015 година

	Приложения	2015 BGN '000	2014 BGN '000
Приходи по договори за аренда и наем		6 615	5 666
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност		91	319
Други приходи от дейността		21	32
	11	<u>6 727</u>	<u>6 017</u>
Разходи за външни услуги		(903)	(1 677)
Разходи за персонала		(93)	(91)
Разходи за материали		-	(1)
Разходи за амортизации		-	(6)
Други разходи		(96)	(271)
<b>Общо разходи</b>	12	<u>(1 092)</u>	<u>(2 046)</u>
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<u>5 635</u>	<u>3 971</u>
Финансови приходи		1	95
Финансови разходи		(175)	(785)
<b>Финансови приходи / (разходи), нетно</b>	13	<u>(174)</u>	<u>(690)</u>
<b>Печалба за периода</b>		<u>5 461</u>	<u>3 281</u>
<b>Други компоненти на всеобхватния доход за периода</b>		-	-
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>		<u>5 461</u>	<u>3 281</u>
<b>Доход на акция</b>	10 BGN	<u>0.17</u>	<u>0.10</u>

Приложенията на страници от 6 до 31 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

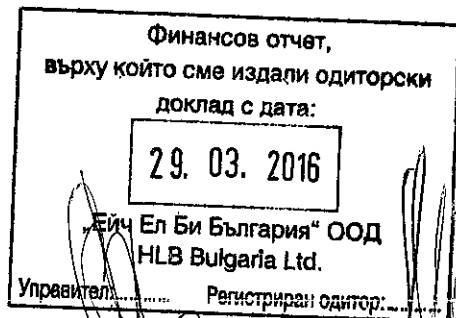
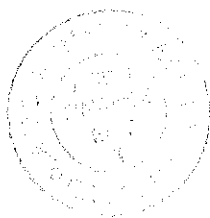
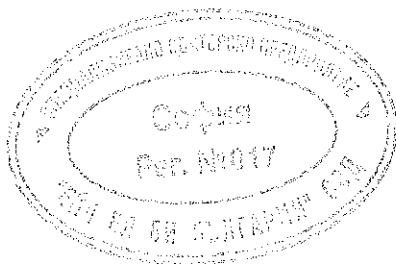
Стоян Коев

Главен Счетоводител (съставител):

Тодор Гатев

Одитор:

СОП „Ейч Ел Би България“ ООД



**АГРО ФИНАНС АД СИЦ**

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

към 31 декември 2015 г.

	Приложения	31 декември 2015 BGN '000	31 декември 2014 BGN '000
<b>АКТИВИ</b>			
Пари и парични еквиваленти	3	893	2 856
Търговски и други вземания	4	1 305	5 941
Инвестиционни имоти	5	65 554	65 472
Имоти, машини и съоръжения	6	1	1
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>67 753</b>	<b>74 270</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
Търговски и други текущи задължения	7	283	659
Получени аванси	7	3 749	2 553
Задължения за лихви по облигационен заем	8	-	322
Задължения по облигационен заем	8	-	9 779
Задължения за дивиденди	9	5 018	2 697
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b>9 050</b>	<b>16 010</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
	9		
Основен акционерен капитал	9.1.	32 220	32 220
Резерви	9.2.	4 765	4 765
Неразпределена печалба	9.3.	21 718	21 275
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>58 703</b>	<b>58 260</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>67 753</b>	<b>74 270</b>

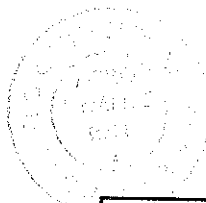
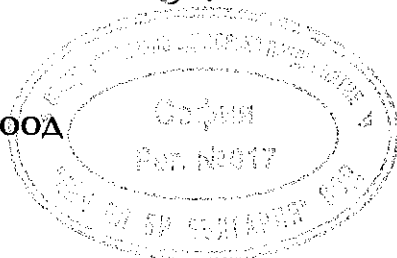
Приложенията на страници от 6 до 31 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 5 е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 21.03.2016 г. от

Изпълнителни директор:  
Стоян Коев

Главен Счетоводител (съставител):  
Тодор Гатев

Одитор:  
СОП „Ейч Ел Би България“ ООД



Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата:	
<b>29. 03. 2016</b>	
„Ейч Ел Би България“ ООД EBC Bulgaria Ltd.	
Управител:.....	Регистриран одитор:.....

**АГРО ФИНАНС АДСИЦ**

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

за периода, завършващ на 31 декември 2015 година

	Приложения	2015	2014
		BGN '000	BGN '000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления, свързани с търговски контрагенти		9 086	7 050
Плащания, свързани с търговски контрагенти		(1 380)	(1 875)
Плащания, свързани с възнаграждения		(94)	(93)
Плащания, свързани с данъци		-	(6)
Постъпления от лихви		1	1
Плащания за лихви, комисиони, банкови такси и др.		(2)	(1)
Курсови разлики, нетно		(2)	(2)
Други постъпления/(плащания), нетно		31	(30)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>		<b>7 640</b>	<b>5 044</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Постъпления от продажба на имоти, машини и оборудване		17	11
Получени лихви по срочни депозити с инвестиционна цел		-	148
Постъпления от финансови инструменти		3 353	239
<b>Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност</b>		<b>3 370</b>	<b>398</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Изплатени облигационен заем		(9 779)	-
Плащания за лихви, комисиони и др.		(497)	(782)
Изплатени дивиденди		(2 697)	(2 501)
<b>Нетни парични потоци използвани във финансовата дейност</b>		<b>(12 973)</b>	<b>(3 283)</b>
<b>Изменение от прехвърляне на парични еквиваленти</b>		-	(3 592)
Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти		(1 963)	(1 433)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		2 856	4 289
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември</b>	<b>3</b>	<b>893</b>	<b>2 856</b>

Приложенията на страници от 6 до 31 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

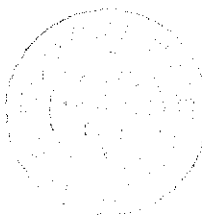
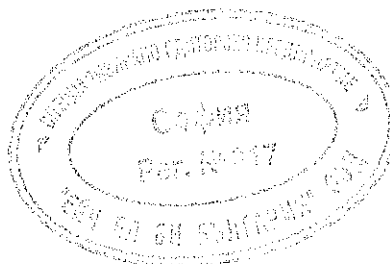
Стоян Коев

Главен Счетоводител (съставител):

Тодор Гатев

Одитор:

СОН „Ейч Ел Би България“ ООД



Финансов отчет,  
върху който сме издали одиторски  
доклад с дата:

**29. 03. 2016**

„Ейч Ел Би България“ ООД  
HLB Bulgaria Ltd.

Управител: ..... Регистриран одитор:.....



**АГРО ФИНАНС АДСИЦ**

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

за периода, завършващ на 31 декември 2015 година

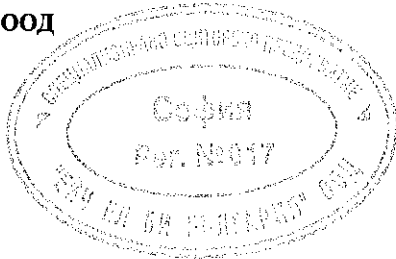
	Основен акционерен капитал	Премияен резерв	Неразпределена печалба	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 януари 2014 година	32 220	4 765	23 192	60 177
<b>Промени в собствения капитал за 2014 година</b>				
Разпределение на резервите и печалбата за:	-	-	(5 198)	(5 198)
Дивиденди от печалбата за 2013 г.	-	-	(2 501)	(2 501)
Задължителен дивидент за разпределение от печалбата за 2014 (Приложение 9)	-	-	(2 697)	(2 697)
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	3 281	3 281
Печалба за периода	-	-	3 281	3 281
Салдо на 31 декември 2014 година	32 220	4 765	21 275	58 260
<b>Промени в собствения капитал за 2015 година</b>				
Разпределение на резервите и печалбата за:	-	-	(5 018)	(5 018)
Задължителен дивидент за разпределение от печалбата за 2015 (Приложение 9)	-	-	(5 018)	(5 018)
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	5 461	5 461
Печалба за периода	-	-	5 461	5 461
Салдо на 31 декември 2015 година	32 220	4 765	21 718	58 703

Приложенията на страници от 6 до 31 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:  
Стоян Коев

Главен счетоводител (съставител):  
Тодор Гатев

Одитор:  
СОП „Ейч Ел Би България“ ООД



Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата:	
<b>29. 03. 2016</b>	
„Ейч Ел Би България“ ООД HLB Bulgaria Ltd.	
Управител.....	Регистриран одитор:.....

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2015 година

## **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

### **1.1. Съдебна регистрация**

“Агро Финанс” АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), регистрирано в България със седалище и адрес на управление са гр. Пловдив, район Северен, бул. „Дунав” № 5. Промяната в седалището и адреса на управление е вписана на 12.03.2015 год.

(Дружеството) е вписано в търговския регистър Софийски градски съд с решение № 1 от 23.02.2006 г. по ф.д. № 2125/2006, партиден № 101897, том 1365,1.1.

“Агро Финанс” АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на “Българска фондова борса – София”

“Агро Финанс” АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:

Светла Михайлова Боянова - Председател на СД;  
Йорданка Кирилова Гълъбова – Заместник-председател на СД;  
Стоян Радев Коев – Изпълнителен член на СД.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Стоян Радев Коев.

Дейността на дружеството не се ограничава със срок.

### ***Предмет на дейност***

Предметът на дейност е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените в предходното изречение, и свързаните с тяхното осъществяване дейности, освен ако не са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

### **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 (ЗППЦК), подзаконовите актове по прилагането му и всички други законови изисквания.

### **1.4. Основни договори**

Дружеството е сключило следните основни договори:

- с банка – депозитар по смисъла на чл. 9 от ЗДСИЦ: “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД;
- с дружество – оценител на придобиваните недвижими имоти, във връзка с чл.19 от ЗДСИЦ: “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД;
- с обслужващо дружество – „АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД;
- Облигационен заем с обща номинална стойност 5 000 000 евро, сключен на 04.08.2011г.,предсрочно погасен на 27.01.2015 год.
- Договор за независим финансов одит за 2015 година със специализирано одиторско предприятие „ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ“ ООД - за одит на годишен финансов отчет за 2015 година.

Дружеството няма право да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти, поради което е възложило тези дейности на обслужващо дружество.

#### **1.5. Данни за обслужващото дружество**

„АГРО ФИНАНС КОНСУЛТ” ЕООД е вписано в търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 175156053 като еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление гр. Пловдив 4000, район Северен, ул. „Борис Дякович” № 10, ет. 5.

На обслужващото дружество е възложено да извършва обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, подготовката на годишния финансов отчет и осигуряване на неговата заверка, както и подготовката на шестмесечни и тримесечни отчети и месечни счетоводни баланси, съответно тяхната публикация, респективно представянето им в КФН, както и извършването на други необходими дейности. Извършването на тези дейности се осъществява в съответствие със закона и с устава на дружеството със специална инвестиционна цел.

На 10.12.2015 г. „Агро Финанс” АДСИЦ и обслужващото дружество „Агро Финанс Консулт” ЕООД подписаха Анекс към Договор от 01.09.2010 г., с което се приеха следните промени в ал. 1, от чл. 10 :

- Годишно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 0,5 % от стойността на придобиване на инвестиционните имоти, изчислявано и изплащано към края на месеца, следващ всяко календарно тримесечие.
- Годишно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 1 % от арендната/наемната премия на сключените договори за отдаване на имоти под аренда/наем/лизинг, изчислявано и изплащано към края на месеца, следващ всяко календарно тримесечие.
- Еднократно възнаграждение при продажба на имот в размер на 0,5 % от разликата между продажната и покупната цена на актива.  
Промяната във възнагражденията на обслужващото дружество влиза в сила от 01 декември 2015 г., като преурежда договорните отношения за четвъртото тримесечие на 2015 г.

## **2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **2.1.Изявление за съответствие**

Финансовият отчет на „Агро Финанс“ АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), които се състоят от: Международни стандарти за финансово отчитане, Международни счетоводни стандарти и от Разяснения, предоставени от Комитета за Разяснения на Международните стандарти за финансово отчитане (КРМСФО) или бившия Постоянен комитет за Разясненията (ПКР), които ефективно са в сила за 2015 г. и които са приети от Комисията на Европейските общности (Комисията).

### **2.2.Нови и променени Международни стандарти за финансово отчитане**

Предприятието е приело всички нови и /или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз, които са уместни за неговата дейност. За предприятието не се е наложило да направи промени в счетоводната си политика за адаптиране прилагането на всички нови и/или ревизирани МСФО, които са в сила за текущата отчетна година, започваща на 1 януари 2015 г., тъй като част от тях или не се отнасят за неговата дейност, и или през периода не е имало обекти и операции, които да са засегнати от промените в изменените МСФО.

Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2015 г., следните нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството

*Стандарти и разяснения, влезли в сила в текущия отчетен период*

Следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

Изменения на различни стандарти “Подобрения в 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 – приети от ЕС на 18.12.2014г. (промените ще бъдат прилагани за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2015г.),

Изменения на различни стандарти “Подобрения в МСФО (цикъл 2010-2012)”, произтичащи от годишния проект за подобрения в 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 17.12.2014г. (промените ще бъдат прилагани за годишни периоди, започващи на или след 01.02.2015г.),

Изменение на МСС 19 “Доходи на наети лица” – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наети лица – приети от ЕС на 17.12.2014г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.02.2015г.).

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

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения са издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и са приети от ЕС, но все още не са влезли в сила:

Изменение на МСФО 11 “Съвместни споразумения” – Счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност - приети от ЕС на 24.11.2015г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2016г.),

Изменение на МСС 1 “Представяне на финансови отчети” – Инициатива за оповестяване - приети от ЕС на 18.12.2015г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2016г.),

Изменение на МСС 16 “Имоти, машини и съоръжения” и МСС 38 “Нематериални активи” – Изясняване на допустимите методи за амортизация - приети от ЕС на 02.12.2015г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2016г.),

Изменение на МСС 16 “Имоти, машини и съоръжения” и МСС 41 “Земеделие” - Земеделие: Плододайна растения - приети от ЕС на 23.11.2015г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2016г.),

Изменение на МСС 27 “Индивидуални финансови отчети” – Метод на собствения капитал в самостоятелни финансови отчети – приети от ЕС на 18.12.2015г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2016г.),

Изменения на различни стандарти “Подобрения в МСФО (цикъл 2012-2014)”, произтичащи от годишния проект за подобрения в МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки - приети от ЕС на 15.12.2015г. (промените ще бъдат прилагани за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2016г.).

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

Ръководството, счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно, не са взети предвид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила ще зависят от решенията за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

Ръководството на дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет на дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

МСФО 9 “Финансови инструменти” - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2018г.),

МСФО 14 “Разчети за регулаторни отсрочени сметки” - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2016г.),

МСФО 15 “Приходи от договори с клиенти” - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2018г.),

МСФО 16 “Лизинг” - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019г.),

Промени в 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 - (отложен за неопределено време),

Промени в МСФО 10 “Консолидирани финансови отчети”, МСФО 12 “Оповестяване на дялове в други предприятия” и МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” – Инвестиционни дружества: Прилагане на изключения при консолидация - (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2016г.),

Промени в МСС 12 „Данъци върху дохода“: Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017г.).

### **2.3.База за съставяне на финансовия отчет**

Индивидуалния финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, модифициран с оценката по справедлива стойност на някои имоти, машини и съоръжения, инвестиционни имоти, финансови инструменти.

Финансовият отчет е съставен в съответствие с изискванията и принципите на действащо предприятие

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

### **2.4.Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута на Дружеството е българският лев (BGN). Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

### **2.5.Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

### **2.6. Функционална валута и признаване на курсови разлики**

#### *(а) Функционална валута и валута на представяне*

Функционалната и отчетната валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1,95583 : EUR

#### *(b) Сделки и салда*

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като парични позиции, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец.

Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Непаричните позиции в отчета за финансовото състояние първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага **историческият** обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

#### **2.7. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения**

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях

#### **2.8. Инвестиционни имоти**

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 са представени във финансовия отчет по справедлива стойност. Инвестиционните имоти не се амортизират.

##### *Първоначално оценяване*

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др. Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

##### *Последващо оценяване*

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в печалбата или загубата за годината в която са възникнали и се представят съответно в състава на приходите / разходите в отчета за всеобхватния доход.

##### *Печалби и загуби от продажба*

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се представят нетно към "Нетна печалба/загуба от освобождаване на нетекущи активи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

## **2.9. Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията са представени във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

### *Класификация*

Активи се отчитат като Имоти, машини и съоръжения, когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване равна или по-висока от 700,00лв. Активите, които имат цена на придобиване по ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика.

### *Първоначално оценяване*

При първоначалното им придобиване другите дълготрайни материални активи се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, и всички преки разходи (за първоначална доставка и обработка, за монтаж и др.п.), необходими за привеждане на актива в работно състояние.

### *Последващо оценяване*

Предприятието е приело да отчита всяка позиция на Имотите, машините и съоръженията в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка.

### *Методи на амортизация*

Дружеството използва линеен метод на амортизация. Амортизирането на активите започва, от първо число на месеца следващ датата на въвеждане. Полезният живот по групи активи е определен както следва:

Автомобили, оборудване – 4 г.;

Други активи - 7 г.

### *Обезценка на Имоти, машини и съоръжения*

Съгласно изискванията на МСС 36, към края на отчетния период се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на даден актив от Имотите, машините и съоръженията е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на актива и се определя загубата от обезценка.

### *Печалби и загуби от продажба*

Дълготрайните материални активи се отписват от баланса, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата, ако има такива и балансовата стойност на актива. Те не се класифицират като приход/разход. Резултатът от отписване се представя нетно в отчета за доходите.

## **2.10. Търговски и други вземания**

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Обезценка на



търговски вземания се отчита, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. Значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура на несъстоятелност или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането (повече от 120 дни закъснение) се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. Балансовата стойност се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) към "други разходи за дейността". В случаите на последващо възстановяване на обезценка, то се посочва в "други доходи от дейността" (в печалбата или загубата за годината) за сметка на намаление на коректива.

Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят. Те се изписват за сметка на коректива.

#### **2.11. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матуритет е до 3 месеца.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

#### **2.12. Задължения към доставчици и други задължения**

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

#### **2.13. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси**

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси първоначално се признават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, включително дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират. Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен ако и за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на отчета за финансово състояние.

#### **2.14. Капитализиране на разходи по заеми**

Разходите по заеми, които пряко се отнасят към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията актив е актив, който непременно изисква поне 12-месечен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба. Размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират в стойността на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив, се определя чрез коефициент /норма/ на капитализация. Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив започва, когато са изпълнени следните условия: извършват се

разходите за актива, извършват се разходите по заеми и в ход са дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба. Разходите по заеми се намаляват и с всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на средствата от тези заеми. Капитализацията на разходите по заеми се преустановява, когато са приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията /квалифициран/ актив за предвижданата му експлоатация или продажба.

#### **2.15. Пенсионни и други задължения към персонала**

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство..

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), фонд "Гарантирани вземания на работниците и служителите" (ГВРС) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в Кодекса за социално осигуряване (КСО). Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналят е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

#### **2.16. Акционерен капитал и резерви**

АГРО ФИНАНС АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 х. лв. и се набира само от парични вноски.

Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции. Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - "фонд Резервен" за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв). Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за

годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества, и не прави такова разпределение.

#### **2.17. Данъци върху печалбата**

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел Агро финанс АДСИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане.

#### **2.18. Финансови инструменти**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив за дадено предприятие и финансов пасив или капиталов инструмент, за друго предприятие. Предприятието признава финансов актив или финансов пасив в баланса, когато става страна по договорните условия на финансов инструмент.

##### *2.18.1. Финансови активи*

Финансовите активи, с които дружеството оперира са класифицирани в категорията “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансово състояние. Обичайно дружеството признава в отчета за финансово състояние финансовите активи на “датата на търгуване” - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи в категория „кредити и вземания“ се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли; или прехвърля финансовия актив, когато са прехвърлени договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив или са запазени договорните права за получаване на паричните потоци от финансовия актив, но е поето договорно задължение за плащане на парични потоци на един или повече получатели в споразумение и трансферът отговаря на условията за отписване съгласно МСС 39. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства. Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансово състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: търговски вземания и парични средства и парични еквиваленти.

Ръководството преценява към края на всеки отчетен период дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на финансовите активи „кредити и вземания”

Загубите от обезценка на „кредити и вземания“ се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на бъдещите кредитни загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т. е. ефективният лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява и сумата на загубата се признава в печалбата или загубата.

#### *2.18.2. Финансови пасиви*

Финансовите пасиви, с които дружеството оперира са класифицирани в категория Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност.

В тази категория финансовите пасиви на дружеството се включват облигационни и банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Първоначално те се признават в отчета за финансово състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

Печалби и загуби от финансови пасиви, които се отчитат по амортизирана стойност се признава в отчета за доходите, когато финансовият пасив се отписва и чрез процеса на амортизиране;

Предприятието отписва финансов пасив /или част от финансовия пасив/, когато той е погасен - т. е., когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При отписване на финансов пасив, разликата между балансовата стойност на финансов пасив /или на част от финансов пасив/, който е прекратен или прехвърлен на трета страна и платеното възнаграждение, включително прехвърлените и поети непарични активи и пасиви, се признава в отчета за доходите.

Финансовите пасиви се класифицират като текущи, освен ако за тях или за частта от тях дружеството е предоставило безусловно право на длъжника да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

#### **2.19. Приходи**

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят. При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансово състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ, вкл. като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност).

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, и се състоят от: лихвени приходи по депозити с инвестиционна цел и други банкови сметки, положителни курсови разлики от валутни операции и положителни ефекти (доходи) по преценка на получени заеми.

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на лицевата страна в отчета за всеобхватния доход за периода, през който възникват.

#### **2.20. Разходи**

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите за начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активи или пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката към тях.

Предплатените разходи, които се отнасят за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който приходите, за които се отнасят, се признават.

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се състоят от: лихвени разходи, свързани с получени заеми, както и такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции, и курсови разлики от валутни заеми.

### **2.21. Оперативен лизинг**

*Признаване и отчитане на оперативен лизингов договор по който дружеството е лизингополучател*

Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за всеобхватния доход по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което предприятието използва изгодите на наетия актив.

*Признаване и отчитане на оперативен лизингов договор, по който дружеството е лизингодател:*

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Наемният доход от оперативни лизингови договори се признава като доход по линейния метод за срока на лизинговия договор, освен ако друга системна база отразява по-точно времеви модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

Разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, се признават за разход. Наемният доход се признава за доход по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, дори ако постъпленията не се получават на тази база, освен ако друга системна база отразява по-точно времеви модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

Началните преки разходи, извършени от предприятието във връзка с договарянето и уреждането на оперативен лизинг се прибавят към балансовата сума на наетия актив и се признават като разход през целия срок на лизинговия договор на същото основание както лизинговия приход.

### **2.22. Доходи на акция**

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времеви фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

### **2.23. Разпределение за дивиденди**

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.
- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за разпределение на дивидент.

#### **2.24. Оценяване по справедлива стойност**

Справедливата стойност, представлява цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив, в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определените като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Рамката на оценяване по справедлива стойност на МСФО 13 се прилага за първоначално и последващо оценяване, ако справедливата стойност се изисква или се разрешава от други МСФО. Такива са: инвестиционните имоти, облигационните и банковите заеми, определени търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и да минимизира използването на ненаблюдаема информация.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви, както и на пазарни нива на земеделски земи, наеми и рента на имоти със сходни характеристики;

Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани пазарни цени на земеделски земи и наеми, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение;

Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на пазарните аналози.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2 и Ниво 3.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

Дружеството използва експертната на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на

годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти- оценители и ръководството на дружеството, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за размера на справедливата стойност.

**2.25. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.**

*Обезценки на вземания*

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година. Провизия за обезценка на търговски вземания се формира когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на договорните ангажименти. Значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура по несъстоятелност, или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането без плащане на компенсираща лихва/неустойка повече от 120 дни се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка.

**3. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**

Паричните средства към 31.12.2015 г. , респ. 31.12.2014 г. са разпределени както следва:

	<i>31.12.2015</i>	<i>31.12.2014</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Парични средства в брой	1	6
Парични средства в разплащателни сметки	878	2 838
Блокирани парични средства (гаранции за добро управление на членовете на СД)	14	12
<b><i>Общо пари и парични еквиваленти</i></b>	<b><u>893</u></b>	<b><u>2 856</u></b>

Паричните средства са разпределени:

в лева - 892 х. лв. (31.12.2014 г.: 138 х лв.);

във валута - 1 х. лв. (31.12.2014 г.: 2 718 х. лв.);

Паричните средства във валута са в евро.

#### 4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Към 31 декември вземанията на Дружеството са разпределени както следва:

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Вземания от клиенти, нетно от обезценка	627	4 714
Вземания от свързани лица по продажби	-	886
Вземания от предоставени аванси	113	14
Вземания по съдебни спорове	564	298
Предплатени разходи	-	1
Други вземания	1	28
<b>Общо</b>	<b>1305</b>	<b>5 941</b>

Към 31.12.2015 г. Дружеството отчита вземания по съдебни спорове с брутен размер 892 хил. лева (начислена обезценка 328 х.лв.). Една част от тях в размер на общо 729 хил. лева са по заведени съдебни дела за неизплатени суми по договори за наем и аренды за изтекли стопански години. Другата част от вземанията по съдебни спорове в размер на 163 хил. лева са във връзка със заведени дела по нотариални актове за покупка на земя. В тази сума са включени балансовата стойност на имотите и всички държавни такси и разходи по съдебните спорове.

Към 31.12.2015 г. няма предплатени разходи.

#### 5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Движението на инвестиционните имоти за периода е както следва:

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>В началото на годината</b>	<b>65 472</b>	<b>65 125</b>
Придобити, възстановени	343	154
Отписани	(352)	(126)
Увеличение по справедлива стойност	91	319
Намаление по справедлива стойност	-	-
<b>Към 31 декември 2015</b>	<b>65 554</b>	<b>65 472</b>

Към 31.12.2015 г. Дружеството отчита 140 959 декара инвестиционни имоти по справедлива (балансова) стойност 65 554 хил. лева или 96.63 % от стойността на активите. Инвестиционните имоти представляват земеделски земи, разпределени в различни региони на страната.

Към 01.01.2015 г. Дружеството е притежавало 140 972 декара инвестиционни имоти /земеделски земи/, със справедлива (балансова) стойност 65 473 хил. лева.

През периода 01.01.2015 г. – 31.12.2015 г. Дружеството :

- е отписало временно 38,118 дка. земеделски земи, с балансова стойност 14 хил. лева по заведен съдебен спор.



- е продало 27,899 дка. земеделски земи с балансова стойност 18 хил. лева.
- е заменило собствени 641,497 дка. земеделски земи, с балансова стойност 320 хил. лева срещу 647,007 дка. земеделски земи за 323 хил. лв.
- си е върнало 47,793 дка. след прекратени съдебни дела за 19 хил. лв.
- направило преоценка на инвестиционните си имоти за 91 хил. лв.

**Оценки по справедлива стойност**

- (а) Йерархия на справедливите стойности
- Оценките по справедлива стойност на инвестиционни имоти към 31.12.2015 г. на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на ниво 2.
- Направената оценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е последователна и повторяема поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Тя се извършва регулярно към датата на всеки финансов отчет. Измерването на справедливата стойност е реализирано със съдействието на независими лицензирани оценители.
- (б) Техника за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни
- Таблицата по-долу представя описание на техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи от състава на инвестиционните имоти за 2015 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Подходи за оценяване	Тежест на подхода за оценяване	Техники за оценяване	Значими наблюдаеми входящи данни
Пазарен подход	50%	Пазарни цени на аналогични имоти от същото и близки в района земи	Информация за реализирани сделки, цени на идентични имоти
Приходен подход	30%	Метод на капитализирания доход от наем и аренда, дисконтирани парични потоци	Цени на наемите, арендните плащания за съответния регион, за съответния вид имот
Разходен подход	20%	Метод на текущата оценка	Методология по прилагане на Наредба за реда за определяне цени на земеделски земи

## 6. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

Към 31.12.2015 г. балансовата стойност на ДМА е в размер на 1 хил. лева. През периода няма закупени или продадени дълготрайни материални активи.

	Други активи	Общо ДМА
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо на 01.01.2015 г	9	9
Увеличения	-	-
Намаления	-	-
<b>Салдо към 31.12.2015</b>	<u>9</u>	<u>9</u>
<b>Нагрупана амортизация</b>		
Салдо към 01.01.2015	8	8
Увеличения	-	-
Намаления	-	-
<b>Салдо към 31.12.2015</b>	<u>8</u>	<u>8</u>
<b>Балансова стойност на 1 януари</b>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Балансова стойност на 31 декември</b>	<u>1</u>	<u>1</u>

## 7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Към 31.12.2015 г. , респективно към 31.12.2014 г. текущите задължения на дружеството включват:

	31.12.2015	31.12.2014
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Получени аванси	3 749	2 553
Задължения към обслужващото дружество	185	560
Задължения към доставчици и клиенти	74	75
Задължения към персонала	4	5
Задължения към осигурителни предприятия	1	2
Данъчни задължения	1	1
Други краткосрочни задължения	18	16
<b>Общо текущи задължения</b>	<u>4 032</u>	<u>3 212</u>

Към 31.12.2015 г. получените аванси с балансова стойност представляват: авансово платени суми по сключените договори за следващи стопански години 3 749 х.лв.

## **8. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ**

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

Пореден номер на емисията: 2 (втора)

Вид ценни книжа: корпоративни облигации

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

Брой облигации: 5 000 (пет хиляди) броя.

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

Матуритет: 60 месеца (шестдесет месеца)

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

Период на лихвено плащане: 6 (шест) месечен

Изплащане на главницата: еднократно, на падежа 4.08.2016 г.

Дата на сключване на заема: 04.08.2011 г.

За периода са извършени лихвени плащания както следва:

*Седмо лихвено плащане:*

Общо плащане – 394 381,09 лева, представляващи левовата равностойност на 201 643,85 евро.

Сума за една облигация – 78,88 лева, представляващи левовата равностойност на 40,32877 евро

Лихвено плащане са получили всички облигационери, които са вписани като такива в книгата, водена в Централен депозитар АД към 30.01.2015 г.

Дата на падеж на плащането – 04.02.2015 г.

На 19.01.2015 г. съветът на директорите е взел решение и е одобрил предсрочно погасяване на цялата главница по облигационния заем. До датата на финансовия отчет всички задължения по облигационния заем са изплатени.

## **9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

### **9.1. Основен акционерен капитал**

Общия размер на записания и внесен капитал на дружеството към 31 декември 2015г. е 32 219 708 /тридесет и два милиона двеста и деветнадесет хиляди седемстотин и осем / лева, разпределен в 32 219 708 /тридесет и два милиона двеста и деветнадесет хиляди седемстотин и осем / 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 2015 акционери в Дружеството са:

<i>Акционер</i>	Към 31.12.2015 % от капитала	Към 31.12.2014 % от капитала
Агрион Инвест АД	99.39%	99.07%
Други физически и юридически лица	0.61%	0.93%
	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

## 9.2. Резерви

Към 31.12.2015 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева, формирани от разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите. Към 31.12.2014 г. премийните резерви са в размер на 4 765 хил. лева.

## 9.3. Неразпределена печалба

Към 01.01.2015 г. неразпределената печалба е в размер на 23,972 хил. лева и е формирана от 20,691 хил. лева натрупана неразпределена печалба към 31.12.2014 г. и 3 281 хил. лева печалба от 2014 година.

Финансовият резултат за периода 01.01.2015 г. – 31.12.2015 г. е печалба в размер на 5 461 хил. лева.

## 9.4. Дивиденди

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.

Дружеството приключва 2014 г. с печалба в размер на 3 281 х. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10, ал.3/ финансовият резултат, който е основа за изчисление на задължителния по закон дивидент от печалбата за 2014 г. е 2 996 х. лв. Размерът на разпределението от печалбата за 2014 г. за задължителен дивидент е 2 697 х. лв.. Сумата е начислена и е признато задължение към акционерите за дивиденди. Съгласно заседание, проведено на 14.08.2015 г. Съветът на директорите на Агро Финанс АДСИЦ взе решение за изплащане на дивидента за 2014 г. на 27.08.2015 г. Сумата в размер на 2 697 х. лв. бе надлежно изплатена по реда и условията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Наредба № 8 от 12.11.2003 г. на Централния депозитар за ценни книжа, Правилника на Централен депозитар АД и другите приложими разпоредби на действащото българско законодателство, чрез Централен Депозитар АД съгласно сключен договор и чрез банката – депозитар ОББ АД.

Дружеството приключва 2015 г. с печалба в размер на 5 461 х. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10, ал.3/ финансовият резултат, който е основа за изчисление на задължителния по закон дивидент от печалбата за 2015 г. е 5 575 х. лв. Размерът на разпределението от печалбата за 2015 г. за задължителен дивидент е 5 018 х. лв..

Сумата е начислена и е признато задължение към акционерите за дивиденди в отчета за финансово състояние към 31.12.2015 г. (Приложение 2.23)

Към 31 декември структурата на собствения капитал е следната:

<b>Собствен капитал:</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Основен капитал	32 220	32 220
Премии от емисии	4 765	4 765
Натрупана печалба	21 718	21 275
<b>Всичко собствен капитал:</b>	<b>58 703</b>	<b>58 260</b>

## 10. ДОХОД НА АКЦИЯ

<b>31 декември 2015 г.</b>		<b>31 декември 2014 г.</b>	
Брой акции на 01.01.2015 г.	32 219 708	Брой акции на 01.01.2014 г.	32 219 708
Брой акции на 31.12.2015 г.	32 219 708	Брой акции на 31.12.2014 г.	32 219 708
Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г.	32 219 708	Средно претеглен брой акции за периода 01.01.2014 г. - 31.12.2014 г.	32 219 708
Нетна печалба за периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г. (хил. лева)	5 461	Нетна печалба за периода 01.01.2014 г. - 31.12.2014 г. (хил. лева)	3 281
Доход на една акция (лева)	<b>0.17</b>	Доход на една акция (лева)	<b>0.10</b>

## 11. ПРИХОДИ

Дружеството отчита следните приходи :

	<b>2015 г.</b>	<b>2014 г.</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи по договори за аренда и наем	6 615	5 666
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	91	319
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	4
Други приходи	23	28
<b>Общо приходи</b>	<b>6 727</b>	<b>6 017</b>

Признаване на приходите по договори за аренда и наем:

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

### 11.1. Стопанска година 2015/2016:

За договори, касаещи стопанската 2015/2016 година, получени до 31.12.2015 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2015 г. и три четвърти от прихода ще бъде признат през 2016 година.

### 11.2. Стопанска година 2014/2015:

За договори, касаещи стопанската 2014/2015 година, получени до 31.12.2014 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2014 г. и три четвърти от прихода ще бъде признат през 2015 година.

Към 31.12.2015 г. дружеството има сключени договори за стопанската 2014/2015 г. на обща стойност 6 530 хил. лева/за 136 хил. декара при средна рента 48,08 лева и е признало като приход за 2015 г. цялата стойност в размер на 6 530 хил. лв.

### 11.3. Стопанска година 2013/2014:

За договори, касаещи стопанската 2013/2014 година, получени до 31.12.2013 г.: една четвърт от прихода по договора е признат през 2013 г. и три четвърти от прихода е признат през 2014 година.

За периода 01.01.2015 – 31.12.2015 г. дружеството има сключени нови договори за 2013/2014 с обща стойност 44 хил. лева и за 2012/2013 с обща стойност 3 хил. лева, които са признати през периода като текущ приход.

## 12. РАЗХОДИ

	2015 г. BGN'000	2014 г. BGN'000
<b>Административни разходи</b>	<b>172</b>	<b>146</b>
Разходи за издръжка на офис	5	6
Телекомуникационни разходи	1	3
Разходи за реклама и публикации на материали	-	1
Разходи за одит, консултации и др. външни услуги	10	11
Разходи за възнаграждения и осигуровки по ТД и ГД	34	39
Разходи за възнаграждения и осигуровки - УС	59	52
Разходи за амортизация	-	6
Други административни разходи	63	28
<b>Разходи за дейността</b>	<b>920</b>	<b>1900</b>
Разходи за КФН, БФБ, ЦД	9	9
Разходи за Банка - депозитар	-	1
Разходи за обслужващото дружество	775	1573
Разходи за Банка – довереник на облигационерите	-	2
Обезценка на вземания	91	247
Други разходи за дейността	45	68
<b>Общо разходи:</b>	<b>1092</b>	<b>2046</b>

## 13. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

Финансовите приходи и разходи включват:

	2015 г. BGN'000	2014 г. BGN'000
<b>Финансови приходи</b>		
Приходи от лихви по депозити	1	95
Други финансови приходи	-	-
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>95</b>
<b>Финансови разходи</b>		
Разходи за лихви	(73)	(782)
Отрицателни разлики от промяна на валутните курсове	(2)	(2)
Други финансови разходи	(100)	(1)
<b>Общо</b>	<b>(175)</b>	<b>(785)</b>

#### 14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

*Собственик на капитала на дружеството упражняващ контрол – предприятие – майка*

Агрион инвест АД

*Дружества под общ контрол:*

Омега Агро Инвест ЕООД

Полет 2000 ЕООД

Агримарт ЕООД

Окош Консулт ЕООД

Толалт ЕООД

Биопродукти – България ЕООД

Агрион Финанс ЕАД

*Ключов управленски персонал*

Членовете на Съвета на директорите и Изпълнителният директор са ключовият управленски персонал, който отговаря за планирането, текущото ръководене и контролиране дейността на дружеството

Размерът на възнагражденията на управленския персонал за отчетния период е 59 х. лв.

*Сделки със свързани лица*

През текущия и предходен период не са извършвани сделки с предприятието майка. През текущия период Агро Финанс АД СИЦ е получило предплатени аванси в размер на 1 206 хил. лв. и е признало приходи в размер на 322 хил. лв. от сключени договори за аренда с Агримарт ЕООД преди дружеството да стане под общ контрол .

## 15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови риск, най-важните от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

### *Категории финансови инструменти*

Структурата на финансовите активи и пасиви на дружеството към 31 декември по категории е посочена по-долу:

<b>Финансови активи</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Кредити и вземания, в т.ч.</b>		
Търговски вземания	1 281	5 898
Лихви по депозити		
Парични средства и парични еквиваленти	893	2 856
<b>Общо:</b>	<b>2 174</b>	<b>8 754</b>
<b>Финансови пасиви</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Задължение по облигационен заем		10 101
Търговски и други задължения	259	635
<b>Общо:</b>	<b>259</b>	<b>10 736</b>

### *Кредитен риск*

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства в дружеството се влагат в банки от първокласен тип, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при



индикатори за проблем със събираемостта – се осъществява пряка текуща комуникация със съответния клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби.

Матуритетът на вземанията от клиенти и начислената обезценка е както следва:

период на възникване	сума	относителен дял
До 90 дни	377	60%
от 91 – 180 дни	188	30%
от 181 – 360 дни	11	2%
от 1 до 2 години	46	7%
над 2 години	5	1%
<b>Общо</b>	<b>627</b>	<b>100</b>

За всички просрочени вземания са заведени съдебни дела. Ръководството е извършило анализ на тези вземания и за тези, за които съществува висока несигурност за тяхното събиране е начислена обезценка

#### *Ликвиден риск*

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

#### Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2015 г.	от 1 до 3 м. BGN'000	от 3 м.до 1 г. BGN'000	от 1 до 2 г. BGN'000	Общо BGN'000
<b>Финансови пасиви</b>				
Задължение по облигационен заем				
Търговски и други задължения	259	-	-	259
<b>Общо:</b>	<b>259</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>259</b>

#### **Валутен риск**

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

#### **Ценови риск**

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени.

#### **Риск на лихвоносни паричните потоци**

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Лихвоносните активи (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран. Дружеството не е изложено на лихвен риск спрямо облигационния заем, който е с фиксиран лихвен процент и не поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са текущи непросрочени и безлихвени.

#### **Управление на капиталовия риск**

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала. Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

Показател	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Общо дългов капитал, т.ч.:		9 779
Привлечени заемни средства		9 779
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(893)	(2 856)
Нетен дългов капитал	(893)	6 923
Общо собствен капитал	58 703	58 260
Общо капитал	57 810	65 183
Съотношение на задлъжнялост	- 0,02	0,11

### ***Справедливи стойности***

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За своите финансови активи и пасиви дружеството приема като основен пазар финансовите пазари в България – БФБ, големите търговски банки – дилъри и за определени специфични инструменти – директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и банковите депозити, то очаква да реализира тези финансови активи и пасиви или чрез тяхното цялостно обратно изплащане, или респективно - погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

### **16. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

След края на отчетния период не са настъпили други събития, както коригиращи, така и некоригиращи, които да окажат съществено влияние върху активите, пасивите, собствения капитал и паричните потоци на дружеството.