

АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Март 2009

СЪДЪРЖАНИЕ

	<u>Стр.</u>
БАЛАНС	3
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	5
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	6
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	7-10
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	11-13

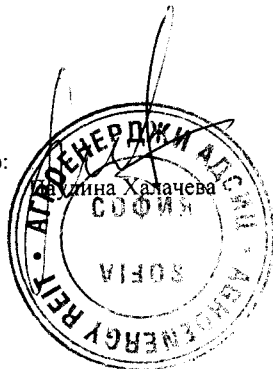
АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

МЕЖДИНЕН БАЛАНС към 31 Март 2009

	Бел.	31-03-2009 BGN'000	31-12.2008 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	1	27053	19181
Общо нетекущи активи		27053	19181
Текущи активи			
Вземания и предплатени суми	2	380	231
Вземания от свързани предприятия	3	200	7000
Парични средства и парични еквиваленти	4	157	1391
Общо текущи активи		737	8622
ОБЩО АКТИВИ		27790	27803
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	5	18500	18500
Резерви	5	5400	5400
Надрупана печалба/(загуба)		789	
Печалба/(загуба) от текущия период		(33)	785
Общо собствен капитал		24656	24685
Текущи пасиви:			
Задължения към контрагенти и персонал	6	3125	3103
Задължения за данъци и осигуровки	7	1	7
Други текущи пасиви	8	8	8
Общо текущи пасиви		3134	3118
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		27790	27803

София, 30.04.2009 г.

Изпълнителен директор:



Съставител:



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

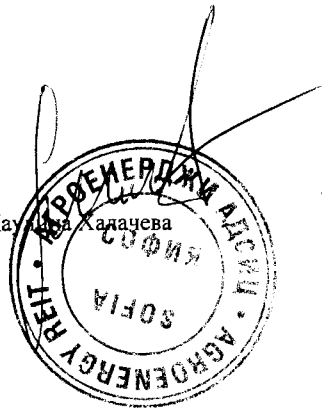
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ за периода, приключващ на 31 Март 2009

	Бел.	31-03-2009 BGN'000	31-03-2008 BGN'000
Приходи от аренда		1	
Приходи от лихви		7	
Общо приходи		8	
Административни разходи	9	(41)	
Общо разходи		(41)	
Печалба/(загуба) преди данъци		(33)	
Нетна печалба/(загуба)		(33)	
Реализирана и разпределяема печалба/(загуба)		(33)	

София, 30.04.2009 г.

Изпълнителен директор:

Паулина Хадачева



Съставител:

[Handwritten signature]
/АКАУНТ К ООД/



АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за периода, приключващ на 31 Март 2009

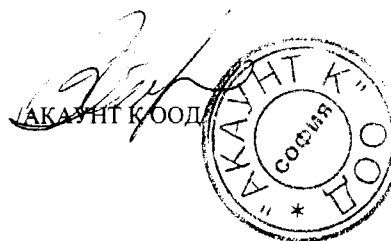
	31-03-2009 BGN'000	31-03-2008 BGN'000
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиционни имоти	(872)	
Предплатени суми за покупка на инвестиции	(334)	
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(17)	
Плащания, свързани с възнаграждения	(20)	
Постъпления от аренда	1	
Други парични потоци от оперативна дейност	1	
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(1241)	
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от емисия на собствени акции		
Постъпления свързани с премийни резерви		
Постъпления свързани с права при първоначално увеличение на капитала		
Постъпления от лихви по депозити	7	
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	7	
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	(1234)	
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	1391	
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	157	

София, 30.04.2009 г.

Изпълнителен директор:



Съставител:



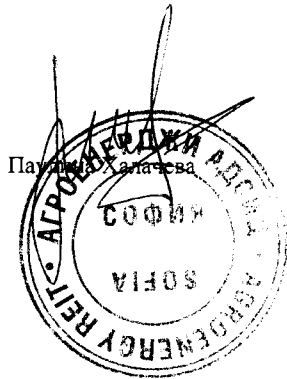
АГРОЕНЕРДЖИ АД СИЦ

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за периода, приключващ на 31 Март 2009

	Основен капитал BGN'000	Резерви BGN'000	Натрупана печалба/ (загуба) BGN'000	ОБЩО BGN'000
Салдо към 04.2008	500	-	-	500
Увеличение на капитала	18000		-	18000
Премии свързани с дружествен капитал		1800		1800
Резерви от продажба на права		3600		3600
Натрупана печалба/(загуба)			785	785
Корекция финансов резултат 2008			4	4
Нетна печалба/(загуба) за периода			(33)	(33)
Салдо към 31.03.2009	18500	5400	756	24656

София, 30.04.2009 г.

Изпълнителен директор:



Съставител:



Общи положения

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър на 15.04.2008 год. с основен капитал 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500 000 (петстотин хиляди) обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев на всяка акция. На 04.08.2008 год. Дружеството увеличава основния си капитал на 18 500 000 (осемнадесет милиона и петстотин хиляди) лева.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични 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.

Счетоводна политика

Настоящият междинен счетоводен отчет е изготвен в съответствие с *МСС 34 Междинни счетоводни отчети*, и в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) и приетото правило за оценка по историческа цена, с изключение на онези елементи на финансовите отчети или част от тях, за които съществува специално законодателство, разпореждащо други оценки. МСФО се състоят от стандарти и тълкувания, одобрени от Съвета по международни счетоводни стандарти и Международни счетоводни стандарти (МСС) и тълкувания на Постоянния комитет за разяснения (ПКР), одобрени от Комитета по международни счетоводни стандарти, които остават в сила.

Всяка съществена статия се представя отделно в счетоводните отчети. Несъществените суми се окрупняват със сумите от подобен характер или функция и не се нуждаят от отделно оповестяване.

Изготвянето на счетоводните отчети в съответствие с общоприетите счетоводни принципи изисква приложението на оценки и допускания, които могат да повлияят значително върху отчетните активи и пасиви, уповестяването на условни пасиви и активи към датата на изготвяне на счетоводните отчети, както и отчетните приходи и разходи за отчетния период. Въпреки че тези оценки се основават на най-доброто познание на ръководството по отношение на събитията и дейностите за периода, фактическите резултати може да се различават от тези оценки.

Принцип на действащото предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие, който предполага, че дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Дейността на дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящи и бъдещи собственици и инвеститори.

Принципи за изготвяне на счетоводния отчет

Приложеният счетоводен отчет е изготвен във всички аспекти на същественост, съгласно изискванията на МСС. Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева, в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство. Основните счетоводни принципи при изготвянето на счетоводния отчет са: принцип на действащото предприятие; принцип на историческата цена – с изключение на онези елементи на финансовите отчети или части от тях, за които съществува специално законодателство, разпореждащо други оценки; принцип на текущото начисляване; последователност на представянето; предпазливост; принцип на същественост; сравнителна информация и предимство на съдържанието пред формата.

Дружеството се е съобразило с всички настъпили промени в нормативната база, като при необходимост е извършило съответните преизчисления или рекласификации, така както е упоменато по-нататък.

Отчетна валута

Съгласно българското законодателство, Дружеството е длъжно да води регистрите си и да изготвя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев (BGN).

Българският лев е фиксирана към еврото в обменен курс 1 EUR за 1.95583 BGN.

Финансовият отчет е изготвен в хиляди лева.

Операции в чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат в български лева по обменния курс в деня на сделката. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута към края на всеки календарен месец се преоценяват в български лева по обменния курс на Българска народна банка към тази дата.

Инвестиционни имоти

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

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

Последващото оценяване на имотите се извършва като се използва модела на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цената на придобиване с промени в справедливата стойност, признати в отчета за доходите.

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител на основание чл.20 ал.1 и 2 от ЗДСИЦ. Справедливата пазарна стойност (СПС) е най-вероятната стойност, на която даден актив може да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответния актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито една от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация трябва да бъде разумно дълъг.

Прилагат се следните методи за оценка на земеделски земи:

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

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява.

Финансови активи

Първоначално ценните книги се оценяват по цена на придобиване, която се формира от стойността, заплатена за придобиването им и от разходите за придобиване – такси за банкови услуги, хонорари, брокерски услуги и др.

След първоначалното признаване като актив, всяка отделна дългосрочна и краткосрочна инвестиция, се преоценява по пазарна цена, когато има такава. Когато активите нямат пазарна цена, те се оценяват по тяхната справедлива стойност. Реализираните печалби или загуби от измененията в пазарната цена (справедливата стойност) на финансовите активи се отнасят съответно като приходи и разходи от инвестиции в отчета за доходите за периода, в който възникват.

Дълготрайни активи

Дълготрайните активи се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация.

Активи в процес на изграждане се оценяват на база на акумулираните разходи, които се отнасят директно към изграждането на съответния актив.

Амортизацията се начислява по линейния метод, до достигане на остатъчната стойност на всеки актив за определения срок на ползване, както следва:

Сгради	- 25 години
Машини и съоръжения	- 5 години
Компютри и компютърно оборудване	- 2 години
Офис оборудване и обзавеждане	- 6.67 години
Леки автомобили	- 4 години

Земята не се амортизира, тъй като се приема, че същата има неограничен живот.

Печалбите и загубите от продажба на Дълготрайни активи се определят по отношение на балансовата стойност и се вземат предвид при определяне на резултата от основната дейност.

Стойностният праг за признаване на дълготрайни материални и нематериални активи е 700 лева

Парични средства и еквиваленти

За целите на отчета за паричния поток, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко.

Краткосрочни вземания

Краткосрочните вземания са представени по тяхната очаквана реализируема стойност. На база на преглед на вземанията към края на годината се извършва преоценка на загубите от обезценка и несъбираемост.

Разходи за поддръжка и ремонт

Разходите за ремонт и подмяна на резервни части, както и разходите за поддръжка на основни съоръжения, се признават като разходи в момента на извършването им.

Данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък.

Лизингови договори

Наемните договори за придобиване на дълготрайни материални активи (ДМА), при които Дружеството поема рисковете и изгодите, свързани със собствеността, се определят като финансови лизингови договори. Финансовите лизингови договори се капитализират в началото на лизинговия договор по по-ниската от справедливата стойност на отдаденото имущество и настоящата стойност на минималните плащания по лизинга. Всяко плащане по лизинга се разпределя между главница и лихва, така че да се постигне постоянен лихвен доход в процентно изражение, изчислен на база на остатъчната главница. Съответните плащания по лизинга, без лихвите се включват в други дългосрочни задължения. Лихвите

се признават като разход в отчета за доходите за периода на наемния договор. ДМА, придобити чрез финансов лизинг се амортизират за периода на използване на актива.

Наемните договори, при които рисковите и изгодите, свързани със собствеността се поемат от наемодателя, се определят като оперативен лизинг. Плащанията във връзка с оперативните лизинги (без отстъпките от страна на наемодателя) се отнасят като разход в отчета за доходите на равни вноски за периода на наемния договор.

Провизии

Провизии се отчитат, когато възникне настоящо съдебно, конструктивно или нормативно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития, когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение.

Дружеството признава провизия за обременяващ договор, когато очакваните ползи от договора са по-малки от неизбежните разходи за посрещане на задълженията по него.

Нетна стойност на активите на една акция

Дружеството изготвя отделен отчет за нетната стойност на активите, като за целта се прилага отделна методика на изчисление, при която е възможно нетната стойност на активите да се различава от тази по счетоводен баланс.

Доход на акция

Основният доход на една акция в Дружеството се определя като нетния реализиран финансов резултат се раздели на среднопретегления брой обикновени акции. Дружеството няма финансови инструменти, които могат да се конвертират в акции и които биха намалили основния доход на една акция.

Признаване на приходи

Приходите се признават без данък върху добавената стойност и предоставени отстъпки. Приходите от продажби се признават при доставянето на стоката и нейното приемане от купувача, успоредно с прехвърлянето на съответните рискове и изгоди или предоставянето на услугата. Приходите от предоставени услуги се базират на степента на изпълнение, която се определя от изпълнените услуги до момента като процент от всички услуги, които трябва да бъдат извършени.

Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване под формата на парични средства или парични еквиваленти.

Приходите се отразяват във финансовия резултат за периода, през който е осъществена операцията/сделката, независимо от периода на изплащането ѝ. Признават се текущо и приходите, възникващи от положителната разлика между справедливата стойност на инвестиционните имоти към края на финансовата година и тяхната балансова стойност преди оценката.

Управление на финансовия риск

При осъществяването на дейността си Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, като пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск и др.

Към настоящия момент, поради това че дружеството още не е започнало да генерира приходи, а основно извършва разходи по придобиването на инвестиционни имоти, то евентуалните финансови рискове са свързани основно с пазарния риск, обусловен от необходимостта от намиране на клиенти за сключване на договори за аренда.

За лихвен и ликвиден риск в настоящия момент не може да се говори, тъй като Дружеството няма получени кредити и има голяма парична наличност, свързана с първоначално увеличение на капитала.

1. Инвестиционни имоти

	31-03-2009
	BGN'000
Инвестиционни имоти – земеделска земя	27053
	27053

Земеделските земи се държат за получаване на приходи под формата на аренда и с цел дългосрочно увеличаване на капитала.

2. Вземания и предплатени суми

	31-03-2009
	BGN'000
Предплатени суми за покупка на земеделска земя	380
	380

3. Вземания от свързани предприятия

	31-03-2009
	BGN'000
Предплатени суми за покупка на земеделска земя	200
АГРОВЕНЧЪР НОРТ УЕСТ ООД	200

4. Парични средства и еквиваленти

	31-03-2009
	BGN'000
Разплащателна сметка	132
Набирателна сметка	13
Каса в лева	12
	157

5. Основен капитал и резерви

Към датата на отчета акционерният капитал на Дружеството възлиза на 18 500 000 (осемнадесет милиона и петстотин хиляди) лева, разпределен в 18 500 000 (осемнадесет милиона и петстотин хиляди) обикновени, безналични акции с право на глас и номинал 1 лев.

Резервите на дружеството са формирани от разликата в емисионната (1.10 лв.) и номинална стойност (1.00 лв.) на акциите от първоначалното увеличение на капитала (премиен резерв) в размер на 1 800 000 лв., както и от постъпленията от продажбата на права по повод на това увеличение в размер на 3 600 000 лв.

6. Задължения към контрагенти и персонал

	31-03-2009
	BGN'000
Задължения по търговски заеми	2826
Задължения към доставчици	295
Задължение за възнаграждения на персонала	4
	3125

7. Задължения за данъци и осигуровки

	31-03-2009
	BGN'000
Задължение за авансов данък по ЗДДФЛ	1
	1

8. Други текущи задължения

	31-03-2009
	BGN'000
Получени гаранции за управление от Съвета на директорите	8
	8

9. Административни разходи

	31-03-2009
	BGN'000
Разходи за такси и комисионни	(15)
Разходи за възнаграждения и осигуровки	(13)
Разходи за консултации	(7)
Разходи, свързани с арендни договори	(5)
Разходи за съобщителни услуги	(1)
	(41)

10. Доход на акция

Движение на акциите	Дата	Изменение на акциите	Брой акции	База	Дни	Среден брой акции
Акции в началото на периода	01.01.2009	-	18500	365	90	4562
Акции в края на периода	31.03.2009		18500			4562

	31-03-2009
	BGN'000
Нетна печалба/(загуба) за периода	<u>(33)</u>
Средно-претеглен брой акции	4562
Доход на акция	<u>(0.007234)</u>

12. Поети ангажменти

Дружеството няма поети ангажменти към датата на отчета.

13. Условни активи и пасиви

Към датата на съставяне на финансовите отчети, Дружеството няма условни вземания и задължения.

14. Събития след датата на баланса

Не съществуват значими събития след датата на баланса, които да оказват влияние върху финансовите отчети или върху бъдещите дейности на дружеството.

София, 30.04.2009 г.

Изпълнителен директор:

Петра Халачева
 ПЕТРА ХАЛАЧЕВА
 АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ

Съставител:

Петра Халачева
 АКАУНТ К О О Д
 АГРОЕНЕРДЖИ АДСИЦ
 СОФИЯ