

„БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АД

София 1360, Индустриална зона „Орион”, ул. „3020” № 34

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за

2014 г.

/ИНДИВИДУАЛЕН/

Съдържание

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	3
I. Обща информация за дружеството.....	3
II. Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството	4
III. Анализ на резултатите от дейността през 2014 г.	5
IV. Важни събития настъпили след изготвяне на финансовия отчет.....	5
V. Основни насоки и бъдещо развитие в дейността на „БФЗЗ” АД.....	6
VI. Информация за членовете на СД.....	7
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОДИТОРИ.....	
Отчет за финансовото състояние.....	11
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.....	12
Отчет за паричните потоци по прекия метод	13
Отчет за собствения капитал	14
VII. Пояснителни бележки	15
1. Обща информация.....	15
2. База за изготвяне	15
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	16
4. Сравнителни данни	16
5. Функционална валута и валута на представяне	17
6. Основни елементи на счетоводната политика	17
7. Предоставени аванси	18
8. Инвестиции в дъщерни предприятия	18
9. Предоставени заеми	19
10. Инвестиционни имоти	19
11. Текущи вземания	19
12. Парични средства	19
13. Регистриран капитал	20
14. Финансови приходи	20
15. Приходи и разходи за оперативната дейност	20
16. Сделки със свързани лица	20
17. Възнаграждения на съвета на директорите	20
18. Управление на финансовия риск	21
19. Възнаграждения за одит	22
20. Събития след края на отчетния период.....	22

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

I. Обща информация за дружеството

"Български фонд за земеделска земя" АД („БФЗЗ“ или "Дружеството") е акционерно дружество, което осъществява дейност по инвестиране на паричните средства в недвижими имоти.

Дружеството е учредено за неопределен срок на учредително събрание проведено на 17.12.2010 г. и е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписвания под ЕИК 201391828 на 17.01.2011 г. Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева разпределен на 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

Дружеството е с предмет на дейност покупка, продажба, наемане, отдаване под наем и обработка на недвижими имоти, строеж или обзавеждане на недвижими имоти – собствени или на трети лица, както и други дейности незабранени със закон.

Управителен орган:

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Членове на Съвета на директорите (СД) са:

- Борис Георгиев Методиев – Изпълнителен Директор и Председател на СД
- Силиян Милчев Александров – Независим член на Съвета на директорите
- Даниела Михайлова Табакова – Член на Съвета на директорите

Седалище и адрес на управление:

гр. София, Район Връбница, Индустриална зона „Орион“, ул. „3020“, № 34

Клонова мрежа:

"Български фонд за земеделска земя" АД няма клонове.

Действия в областта на научно изследователската и развойна дейност

През отчетната година Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

Регистриран одитор:

д.е.с. Илонка Георгиева

II. Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Предмет на дейност

Предметът на дейност на "Български фонд за земеделска земя" АД е инвестиране на средства в недвижими имоти посредством покупка, продажба, наемане, отдаване под наем и обработка на недвижими имоти, строеж или обзавеждане на недвижими имоти – собствени или на трети лица.

Основна цел

Съгласно устава на "Български фонд за земеделска земя" АД, основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и изплащане на дивиденди на акционерите при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Управление на кредитния риск

Управлението на кредитния риск по покупката на имотите и по изразходването на средствата от регионални представители се осъществява чрез специално разработена за целта система от превантивни и текущи мерки за контрол, включваща най-малко:

Проверка на самоличността на физическите лица, представляващи фирмите-кандидати за регионално представителство - превантивен контрол;

Проверка на юридическия статус на фирмите-кандидати - превантивен контрол;

Определяне, контрол и промяна на определените кредитни лимити на регионалните представители (кредитен лимит е сумата, до която могат да бъдат изпратени средства на съответния регионален представител за покупка на земя; за тази сума ще се изисква подписване на запис на заповед от съответния регионален представител) - превантивен контрол.

Контрол на сключването на сделки от регионалните представители - предварителна проверка на документите за покупка на земята от юрисконсулта на ОД - текущ контрол;

Контрол на отчитането на средства от регионалните представители - чрез проверка на подадените месечни отчети за закупена земя и представените нотариални актове - последващ контрол.

III. Анализ на резултатите от дейността през 2014 г.

Към 31 декември 2014 г. общата сума на активите на Дружеството възлиза на 524 хил. лв.

Структурата на активите към 31 декември 2014 г.:

- Нетекущи активи – 385 хил. лв., представляващи 73,47 % от активите, от които:
 - предоставени заеми – 335 хил. лв.
 - финансови активи – 50 хил. лв.
- Текущи активи – 139 хил. лв., представляващи 26,53 % от активите, от които:
 - текущи вземания - 4 хил. лв.
 - парични средства – 135 хил. лв.

Структурата на пасивите към 31 декември 2014 г.:

- Собствен капитал – 511 хил.лв.
 - основен капитал - 500 хил. лв.
 - резерви - 12 хил. лв.
 - текуща загуба – (1) хил. лв.
- Задължения - 13 хил. лв.

Общи приходи

Общите приходи на Дружеството за 2014 г. са 6 хил. лв., от които 3 хил.лв. реализирани при продажбата на инвестиционен имот и 3 хил.лв. реализирани от приходи от лихви по срочни депозити.

Общи разходи

Общите разходи за осъществяване на оперативната дейност на Дружеството за 2014 г. възлизат на 7 хил. лв, от които 1 хил.лв. са разходи за външни услуги, 4 хил.лв. разходи за персонала и 2 хил.лв. други разходи свързани с дейността на Дружеството.

IV. Важни събития настъпили след изготвяне на финансовия отчет

След датата на финансовия отчет не са настъпили съществени събития с коригиращ и/или не коригиращ характер, които следва да се отчетат или оповестят в представения финансов отчет.

V. Основни насоки и бъдещо развитие в дейността на „БФЗЗ” АД

Дружеството влиза на пазара в един момент, когато поземлените отношения са до голяма степен уредени. Плащанията на площ "дисциплинираха" земеделските стопани, което е предпоставка фондът да може да реализира текуща доходност от отдаваните си земеделски земи почти незабавно след покупката на съответната.

Дружеството планира да инвестира в покупка на земеделски земи в ограничен брой землища – не повече от 180-200, като в последствие след замени с останалите пазарни участници ще се стреми да намалее общият им брой до 45-50. По този начин ще се постигне необходимата концентрация на земи от минимум 700-800 дка в землище, което значително ще улесни управлението на земите, а същевременно ще доведе и до покачване на цените на земите, тъй като практиката показва, че концентрираните земи се продават с над 100% печалба спрямо усреднената цена на придобиване на отделните имоти.

Дружеството планира и активно участие в комасационни проекти, както и изграждане на хидромелиоративни съоръжения в своите комасирани имоти, което ще доведе до значително покачване на стойността на тези земи;

„БФЗЗ” АД ще обработва част от своите земи чрез създадено за целта дъщерно дружество. Така ще се създаде предпоставка за допълнителна доходност на дружеството-майка, в следствие на усвояване на цялата печалба от реализацията на продукцията.

VI. Информация за членовете на СД

Възнаграждения на членовете на СД

С протокол на Общо събрание на акционерите е взето решение членовете на Съвета на директорите на „Български фонд за земеделска земя” АД да не получават възнаграждение до лицензиране на Дружеството от Комисията за финансов надзор.

Информация за Участие на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управление на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети.

Борис Георгиев Методиев е съдружник или акционер в следните юридически лица:

Съдружник във "ФАЯ" ООД, ЕИК 175438775, седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница; квартал Индустриална зона "Орион"; ул. „3020-та” №34 – все още е съдружник;

Едноличен собственик на капитала на "Глобал карбон верификатор" ЕООД, ЕИК 175317243, със седалище и адрес на управление: гр. София; Район Младост; жк Младост 1; Бл. 80, Вход Б; Ет. 5 – все още е едноличен собственик на капитала;

Едноличен собственик на капитала на "Бултрейд Корпорейшън" ЕООД, ЕИК: 175438775 със седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница; квартал Индустриална зона "Орион"; ул. „3020-та” №34 – все още е едноличен собственик на капитала;

Борис Георгиев Методиев участва в управителните или контролните органи или е прокурист на следните лица:

Управител на "ФАЯ" ООД, ЕИК 175438775, седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница; квартал Индустриална зона "Орион"; ул. „3020-та” №34;

Управител на "Глобал карбон верификатор" ЕООД, ЕИК 175317243, със седалище и адрес на управление: гр. София; Район Младост; жк Младост 1; Бл. 80, Вход Б; Ет. 5;

Управител на "Бултрейд Корпорейшън" ЕООД, ЕИК: 175438775 със седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница, квартал Индустриална зона "Орион", ул. „3020-та” №34;

Управител на "Еко анализ" ЕООД, ЕИК: 126739106 със седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница; квартал Индустриална зона "Орион"; ул. „3020-та” №34;

Управител на „Про трейд финанс консулт” ЕООД, ЕИК: 203321682 със седалище и адрес на управление: гр. София, Район р-н Връбница, квартал Индустриална зона "Орион", ул. „3020-та” №34;

Член на Съвета на директорите на „Атоменергоремонт” ЕАД, ЕИК: 106530686, със седалище и адрес на управление: гр. Козлодуй, Площадка АЕЦ

Стилиян Милчев Александров не е съдружник или акционер в никое юридически лице.

Стилиян Милчев Александров участва в управителните или контролните органи или е прокурист на следните лица:

Член на Съвета на директорите на „Мини открит възледобив” ЕАД, ЕИК 113551816, със седалище и адрес на управление гр. Перник, ул. „Св. Иван Рилски” №1.

Даниела Михайлова Табакова не е съдружник или акционер в никое юридическо лице, както и не е член на управителен или контролен орган или прокурист на юридическо лице освен член на СД на ”Български фонд за земеделска земя” АД.

Друга информация изисквана по Търговския закон

През 2014 г. членовете са Съвета на директорите нямат придобити, притежавани и прехвърлени акции и облигации на Дружеството.

Членовете са Съвета на директорите не притежават допълнителни права върху акции или други финансови инструменти, емитирани от Дружеството.

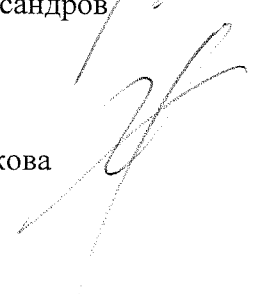
Няма сключени договори от членовете са Съвета на директорите или свързани с тях лица с Дружеството, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Към настоящия момент членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на ”Български фонд за земеделска земя” АД.

Съвет на директорите :


Борис Методиев


Стилиян Александров


Даниела Табакова





Илонка Георгиева, д.е.с.
Регистриран одитор

ДО

Общото събрание на акционерите на

**„БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА
ЗЕМЯ” АД**

гр. София

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад върху индивидуалния финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения индивидуален финансов отчет на **„БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АД** (Дружеството) към 31 декември 2014 година, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2014 година, отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщено оповестяване на същественияте счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за индивидуалния финансов отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да 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 индивидуален финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с 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 индивидуалният финансов отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в индивидуалния финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения в индивидуалния финансов отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на индивидуалния финансов отчет от страна на Дружеството, 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



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Дружеството. 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 в индивидуалния финансов отчет.

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

Мнение

По наше мнение индивидуалният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на **„БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АД** към 31 декември 2014 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

Доклад по други правни и регулаторни изисквания

Годишен доклад за дейността на **„БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АД** по изискванията на Закона за счетоводството (чл. 33)

В съответствие с изискванията на българския Закон за счетоводството (чл. 38, ал. 4), ние се запознахме с годишния доклад на ръководството за дейността на **„БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АД** за отчетната 2014 година. Този доклад не представлява част от годишния му индивидуален финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този годишен доклад за дейността се носи от ръководството на Дружеството. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена в индивидуалния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2014 година, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

Дипломиран – експерт счетоводител, регистриран одитор:
Илонка Георгиева

01.07.2015 год.

ж.к.Хиподрума, ул.„Найден Геров” № 15,
бл.114, Вх.А, ет.2,ап.3
гр. София 1612



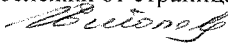
Отчет за финансовото състояние

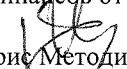
към 31 декември 2014 година

АКТИВИ	Бележки	31.12.2014	31.12.2013
		(в хил. лв.)	(в хил. лв.)
Нетекущи активи			
Предоставени аванси	7	-	233
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	50	50
Предоставени заеми	9	335	-
Инвестиционни имоти	10	-	14
Общо нетекущи активи		385	297
Текущи активи			
Текущи вземания	11	4	102
Парични средства	12	135	116
Общо текущи активи		139	218
ОБЩО АКТИВИ		524	515

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	Бележки	31.12.2014	31.12.2013
		(в хил. лв.)	(в хил. лв.)
Собствен капитал			
Регистриран капитал	13	500	500
Резерви		12	5
Текуща печалба/загуба		(1)	7
Общо собствен капитал		511	512
Пасиви			
Текущи задължения		13	3
Общо пасиви		13	3
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		524	515

Пояснителните бележки от страница 15 до страница 22 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител: 
(Илиана Толева - Дянова)

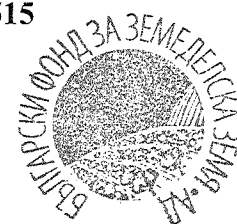
Изпълнителен директор: 
(Борис Методиев)

Дата: 27.02.2015 г.

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на БФЗЗ АД на 23.06.2015 г.

СЪГЛАСНО ОДИТОРСКИ
ДОКЛАД С ДАТА: 01.07.2015

0629 Илонка
Георгиева
Регистриран одитор



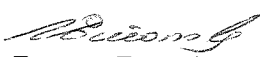
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

към 31 декември 2014 година

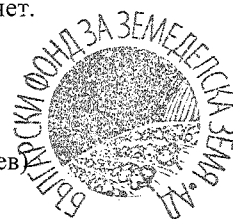
(в хил. лв.)

Наименование на разходите/приходите	Бележки	2014 г.	2013 г.
Приходи от лихви		3	9
Финансови приходи	14	3	9
Приходи от услуги		-	1
Приходи от продажба на дълготрайни активи		3	-
Разходи за външни услуги		(1)	(1)
Разходи за персонала		(4)	-
Други разходи		(2)	(1)
Резултат от оперативната дейност	15	(4)	(1)
Текуща печалба (загуба)		(1)	8
Разходи за данъци от печалбата			(1)
Общ всеобхватен доход за периода		(1)	7

Пояснителните бележки от страница 15 до страница 22 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител: 
(Илиана Толева - Дянова)

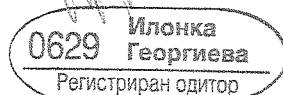
Изпълнителен директор: 
(Борис Методиев)



Дата: 27.02.2015 г.

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на БФЗЗ АД на 23.06.2015 г.

СЪГЛАСНО ОДИТОРСКИ
ДОКЛАД С ДАТА: 01.07.2015



Отчет за паричните потоци по прекия метод

към 31 декември 2014 година

(в хил. лв.)

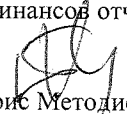
2014

2013

Наименование на паричните потоци	Пост ъпле ния	Пла щан ия	Нетен поток	По стъ пле ния	Пла щан ия	Нетен поток
Парични потоци от оперативна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	-	-	-	1	-	1
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	5	(5)	-	-	-
Други парични потоци	-	2	(2)	-	2	(2)
Всичко парични потоци от основна дейност	-	7	(7)	1	2	(1)
Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци свързани с дълготрайни активи	27	-	27	-	203	(203)
Свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други	1	-	1	9	-	9
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност	28	-	28	9	203	(194)
Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци свързани с получени или предоставени заеми	-	2	(2)	-	101	(101)
Всичко парични потоци от финансова дейност	-	2	(2)	-	101	(101)
Изменение на паричните потоци през периода	28	9	19	10	306	(296)
Парични средства в началото на периода			116			412
Парични средства в края на периода			135			116

Пояснителните бележки от страница 15 до страница 22 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител: 
(Илиана Толева - Дянова)

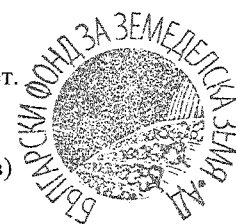
Изпълнителен директор: 
(Борис Методиев)

Дата: 27.02.2015 г.

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на БФЗЗ АД на 23.06.2015 г.

СЪГЛАСНО ОДИТОРСКИ
ДОКЛАД С ДАТА: 01.07.2015

0629 Илонка
Георгиева
Регистриран одитор



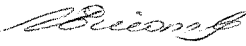
Отчет за собствения капитал

към 31 декември 2014 година

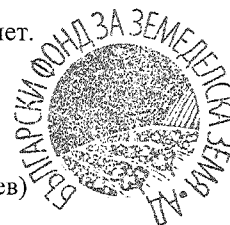
(в хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Регистриран капитал	Резерви	Печалби и загуби	Общо
Баланс на 1 януари 2013	500		5	505
Резерви		5	(5)	
Общо всеобхватен доход за периода - печалба и загуба			7	7
Баланс на 31 декември 2013	500	5	7	512
Баланс на 1 януари 2014	500	5	7	512
Резерви		7	(7)	-
Общо всеобхватен доход за периода			(1)	(1)
Баланс на 31 декември 2014	500	12	(1)	511

Пояснителните бележки от страница 15 до страница 22 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител: 
(Илиана Толева - Дянова)

Изпълнителен директор: 
(Борис Методиев)



Дата: 27.02.2015 г.

Финансовият отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите на БФЗЗ АД на 23.06.2015 г.

СЪГЛАСНО ОДИТОРСКИ
ДОКЛАД С ДАТА: 01.07.2015


0629 Илонка Георгиева
Регистриран одитор

VII. Пояснителни бележки

1. Обща информация

"Български фонд за земеделска земя" АД е учредено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството е учредено за неопределен срок на учредително събрание проведено на 17.12.2010 г. и е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписвания под ЕИК 201391828 на 17.01.2011 г. Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева разпределен на 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Капиталът на дружеството е изцяло внесен.

С решение на Общото събрание на акционерите от 30.10.2014 г., е променен предмета на дейност, както и правния статут. Съгласно приетите промени, „Български фонд за земеделска земя” АД е акционерно дружество по смисъла на чл. 158 и следващите от Търговския закон и е с предмет на дейност покупка, продажба, наемане, отдаване под наем и обработка на недвижими имоти, строеж или обзавеждане на недвижими имоти – собствени или на трети лица.

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Членове на Съвета на директорите (СД) са:

- Борис Георгиев Методиев – Изпълнителен Директор и Председател на СД
- Стилиян Милчев Александров – Независим член на Съвета на директорите
- Даниела Михайлова Табакова – Член на Съвета на директорите

Адресът на управление на дружеството е гр. София, Район Връбница, Индустриална зона „Орион”, ул. „3020”, № 34

2. База за изготвяне

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

Финансовият отчет включва отчет за финансовото състояние, отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци и пояснителни приложения към него.

Промени в МСФО

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:

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 11 Съвместни споразумения, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 27 (ревизиран през 2011) Индивидуални финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 28 (ревизиран през 2011) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни споразумения и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – преходни разпоредби, приети от ЕС 4 април 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСС 27 (ревизиран през 2011) Индивидуални финансови отчети, приет – инвестиционни дружества, приет от ЕС на 20 ноември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне - Нетиране на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).
- Изменения на МСС 36 Обезценка на активи – Оповестяване на възстановимата стойност за нефинансови активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);

Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване – Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Счетоводните стандарти изискват от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Фактическите резултати в бъдеще могат да се различават от направените приблизителни оценки и разликата да е съществена за финансовия отчет. Тези оценки се преразглеждат регулярно и ако е необходима промяна, последната се осчетоводява в периода, през който е станала известна.

4. Сравнителни данни

Отчетите се съставени в хиляди лева със сравнителна информация за предходен период.

5. Функционална валута и валута на представяне

Съгласно изискванията на българското счетоводно и данъчно законодателство, Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев (BGN)

6. Основни елементи на счетоводната политика

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, в които ще инвестира Дружеството, са земи, които се държат за получаване на приходи под формата на наем, лизинг, аренда, и/или продажбата им.

Инвестиционните имоти ще 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, ще се прибавят към балансовата сума на имота, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на представяне на съществуващия инвестиционен имот.

Последващото оценяване на инвестиционните имоти ще се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, с промени в справедливата стойност признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като печалби и загуби за годината.

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти ще се оценяват от независим лицензиран оценител.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой и текущи сметки и депозити в банки, с падеж до 3 месеца. Ръководството на Дружеството смята, че депозитите с падеж до 3 месеца отговарят на критериите за паричен еквивалент, тъй като са лесно обратими в пари.

Финансови инструменти

Всички финансови активи и пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност, която е справедлива стойност на платеното (при актив) или полученото (при пасив) за него насрещно възмездяване. Финансовите активи включват финансови активи, отчетени по справедлива стойност в печалби или загуби, заеми и вземания, държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи, отчетени по справедлива стойност в печалби или загуби последващо, се оценяват по справедлива стойност, където промените в справедливата стойност се признават като печалби и загуби в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Финансови активи на разположение за продажба се оценяват по справедлива стойност, където промените в справедливата стойност се отразяват в собствения капитал. Заемите, вземанията и финансовите активи, държани до падеж последващо се оценяват по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Дълговите и капиталовите инструменти се класифицират съответно като финансови задължения или собствен капитал в съответствие с договора. Капиталов инструмент е всеки договор, който осигурява остатъчна стойност в активите на Дружеството след приспадане на всички пасиви. Капиталовите инструменти се отчитат според получените постъпления, нетно от емисионните разходи. Финансовите задължения се класифицират или като финансови задължения, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата или като други финансови

задължения. Всеки приход/разход, свързан с финансови задължения, отчитани по справедлива стойност, се отчита в печалбата и загубата. Другите финансови задължения, включително заемите, първоначално се оценяват по справедлива стойност, нетно от транзакционните разходи. Те последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективния лихвен процент, като разходът за лихви се признава на база ефективната доходност.

Към датата на отчета за финансовото състояние се извършва преглед на финансовите активи за наличие на индикации за обезценка и преоценка. В случай, че такива индикации са налице, се определя възстановима стойност на актива и се признават загуби от обезценка.

Приходи от наеми

Приходите от отдаването на инвестиционните имоти под наем се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход при спазване принципа за текущо начисляване срока на договора.

Приходи от лихви

Приходите от лихви по депозити се признават текущо в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на Дружеството, съгласно условията на договора за депозит. Реализираните лихви от държане на ценни книжа за търгуване се отчитат като лихвен приход.

7. Предоставени аванси

Към 31.12.2013 г. Дружеството има инвестиция в процес на изпълнение. Съгласно предварителен договор за покупко – продажба на недвижими имоти Дружеството е заплатило авансово задатък от 233 хил. лв. През 2014 г. предоставените средства по договор за покупко – продажба се трансформират във временно предоставени средства съгласно сключен нов договор за временна финансова помощ.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

„Български фонд за земеделска земя” АД е направило инвестиция в дъщерно дружество "Български агро мениджмънт" ЕАД с предмет на дейност: Извършване на дейност като обслужващо дружество по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; обслужване на акционерни дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в земеделска земя и предоставяне на други, свързани с тази дейност услуги; стопанисване и обработка на земеделска земя; производство на непреработена и/или преработена земеделска продукция с цел продажба; обработване, складиране и транспорт на земеделска продукция, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови сделки, лицензионни сделки; рекламни, информационни, програмни услуги и всякакви други сделки, незабранени от законодателството, при спазване на съответните регистрационни, лицензионни и други изисквания. Капиталът на Дружеството е 50 000 (петдесет хиляди) лева разпределен на 50 000 (петдесет хиляди) броя обикновени налични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Капиталът на дружеството е изцяло внесен.

Целта на тази инвестиция е обработката на земите, собственост на „Български фонд за земеделска земя” АД да се извършва от създадено дъщерно дружество и по този начин Дружеството да получи допълнителна доходност, вследствие на усвояване на цялата печалба от реализацията на продукцията.

9. Предоставени заеми

Съгласно договор за временна финансова помощ фирма „ЛЕС ТРЕЙДИНГ” АД поема финансово задължение към Дружеството в размер на 333 хил. лв. съгласно извършени преводи. Другите предоставени средства са в размер на 2 хил.лв.

10. Инвестиционни имоти

	31.12.2014	31.12.2013
Балансова стойност към 1 януари	14	14
Отписани активи при продажба	(14)	-
Балансова стойност към 31 декември	-	14

Към датата на изготвяне на отчета управителният орган на Дружеството не е поемал други твърди ангажименти за бъдещи инвестиции.

11. Текущи вземания

Вземанията към 31.12.2014 г. в размер на 4 хил.лв. представляват 3 хил. лв. вземания на лихви по срочни депозити. (2013 г.: 1 хил. лв.) и 1 хил. лв. други вземания.

12. Парични средства

Показатели	За годината завършваща на 31.12.2014 г.	За годината завършваща на 31.12.2013 г.
Касови наличности	17	1
Парични средства в банкови сметки	18	2
Парични средства по срочни депозити в лева	100	113
Общо:	135	116

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с лихвени проценти, съгласно лихвените бюлетени на банките. Депозитите са със срок на падежа до 1г. Те се олихвяват по договорените лихвени проценти.

Паричните средства в банкови сметки включват парични средства по разплащателни сметки. Дружеството няма ограничения за използване на паричните си средства в банки.

13. Регистриран капитал

Акциите са поименни и към 31.12.2014 г. се разпределят както следва:

№ по ред	Наименование на акционера	Брой на акциите	Номинална стойност в лева	%
1.	"Би Джи Ай Груп" АД	50 000	50 000	10
2.	УД "Компас Инвест" АД, за сметка на ДФ "Компас Евростабилност"	15 000	15 000	3
3.	УД "Компас Инвест" АД, за сметка на ДФ "Компас Прогрес"	35 000	35 000	7
4.	УД "Компас Инвест" АД, за сметка на ДФ "Компас Стратегия"	50 000	50 000	10
5.	УД "Инвест Фонд Мениджмънт" АД, за сметка на ДФ "Инвест Класик"	100 000	100 000	20
6.	"Диджиталресърч" ЕООД	250 000	250 000	50
	ВСИЧКО:	500 000	500 000	100,00

14. Финансови приходи

Финансовите приходи към 31.12.2014 г. в размер на 3 хил.лв. представляват приходи от лихви в резултат на вложени средства в банкови депозити. (2013 г.: 9 хил. лв.)

15. Приходи и разходи за оперативната дейност

Разходите за дейността за 2014 г. в размер на 7 хил.лв. представляват разходи за външни услуги 1 хил.лв., разходи за персонала 4 хил.лв. и други разходи 2 хил. лв. Приходите в размер на 3 хил. лв. са реализирани от продажбата на инвестиционен имот.

16. Сделки със свързани лица

През 2014 г. Дружеството временно е предоставило средства в размер на 1 хил. лв. на свързано с него лице.

17. Възнаграждения на съвета на директорите

През 2014 г. Дружеството не е изплащало възнаграждения на членовете на съвета на директорите.

18. Управление на финансовия риск

Дейността на Дружеството е изложена на различни финансови рискове: кредитен риск, лихвен риск, ликвиден риск и пазарен риск.

Кредитен риск

Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск. Вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството към кредитен риск е незначителна.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства. Дружеството поддържа достатъчно ликвидни средства в брой и по разплащателни сметки, за да осигури дейността си.

АКТИВИ към 31.12.2014 г.	(в хил. лв.)	под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца – 1 година
Текущи вземания		-	-	4
Парични средства		35	-	100
ОБЩО АКТИВИ		35	-	104

ПАСИВИ към 31.12.2014 г.	(в хил. лв.)	под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца – 1 година
Текущи задължения		13	-	-
ОБЩО ПАСИВИ		13	-	-

АКТИВИ към 31.12.2013 г.	(в хил. лв.)	под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца – 1 година
Предоставени аванси		-	-	233
Инвестиционни имоти		-	-	14
Текущи вземания		1		101
Парични средства		3	113	-
ОБЩО АКТИВИ		4	113	348

ПАСИВИ към 31.12.2013 г.	(в хил. лв.)	под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца – 1 година
Текущи задължения		3	-	-
ОБЩО ПАСИВИ		3	-	-

Лихвен риск

Стойността на активите на Дружеството зависи от динамиката на пазарните лихвени проценти. Дружеството е изложено на риск от колебание в лихвените проценти, когато доходността на лихвоносните активи се променя в резултат на промените в пазарните лихвени проценти.

Пазарен риск

Пазарният риск е системен риск, който влияе на стойността на всички активи. Той възниква от характеристиките на макроикономическата среда и статуса на капиталовия пазар в страната. Пазарният риск е извън контрола на Дружеството и като цяло не може да бъде диверсифициран. Основен метод за намаляване на пазарния риск и неговите компоненти е събиране и обработване на информация за макроикономическата среда и на тази база прогнозиране и приспособяване на инвестиционната политика към очакваните промени в средата.

19. Възнаграждения за одит

Възнагражденията за одит за финансовата 2014 г. са в размер на 1 хил. лв.

20. Събития след края на отчетния период

Не са настъпили събития след датата на баланса налагащи допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31.12.2014 г.