



ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Консолидиран финансов отчет

25 септември 2012 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Страница
Консолидиран Доклад за дейността	2-15
Консолидиран Отчет за финансовото състояние	16
Консолидиран Отчет за всеобхватния доход	17
Консолидиран Отчет за промените в собствения капитал	18
Консолидиран Отчет за паричните потоци	19
Пояснения към консолидирания финансов отчет	20-73

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

1. Информация за икономическата група Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

1.1. Компания - майка

1.1.1. Предмет на дейност

Основния предмет на дейност на дружествата в Групата е инвестиране на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции; придобиване и инвестиране в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижимите имоти; извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Компанията – майка в Групата е Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ.

Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (Компанията - майка) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание на 14 март 2005 с фирма Елана Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ. На проведено общо събрание на акционерите на 25.05.2008 г. наименованието на Компанията - майка е променено на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ.

Компанията - майка е регистрирана в Софийски градски съд на 7 април 2005 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. Компанията - майка е вписана в Търговския регистър с ЕИК 131404159.

Седалището и адресът на управление на Компанията - майка е София 1407, бул. Никола Вапцаров 16. Адресът за кореспонденция е същият.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Компанията - майка, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Компанията - майка подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Компанията - майка е получила лиценз № 370 за извършване на дейността си, с решение на КФН от 1 юни 2005.

Компанията - майка е учредена за срок от 13 години, считано от датата на първоначалната регистрация в Търговския регистър. На 18.11.2011 г. Съветът на директорите на Компанията - майка, воден от голямата разлика между пазарна цена на активите на Фонда и пазарната капитализация на ЕЛАРГ, взе решение да направи предложение на Общото събрание на акционерите на Фонда да приеме прекратяването на „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ и обявяването му в ликвидация. На Общото събрание, проведено се на 29 февруари 2012 г., акционерите на Еларг Фонд за Земеделска Земя приеха предложението на Съвета на Директорите за обявяването на Компанията - майка в ликвидация. Решението за ликвидация на ЕЛАРГ беше взето с гласовете на 49 376 140 броя акции или 99.96 % от представените на Общото събрание на Компанията - майка. С общо 50 177 778 гласа (99.969% от представения капитал) беше прието и решението за едногодишен срок за ликвидацията на Фонда, считано от датата на вписване на решението на Общото събрание в търговския регистър на Агенцията по вписванията. С решение 811 от 24 юли 2012 Комисията по Финансов Надзор е дала разрешение на Компанията - майка за ликвидация. На 25 септември 2012 г. в Търговския регистър е обявена ликвидацията на Компанията - майка.

Компанията - майка има едностепенна система на управление.

Към 25 септември 2012 г. Съвета на директорите (СД) на Компанията - майка е в следния състав:

Андрей Валерьевич Круглихин, Член на СД и Изпълнителен Директор;
Георги Иванов Георгиев, Член на СД
Цанко Гутев Цанков, Член на СД

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

1. Информация за икономическата група Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (продължение)

1.1. Компания – майка (продължение)

1.1.1. Предмет на дейност (продължение)

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ, проведено на 29 февруари 2012 г. като членове на Съвета на директорите са освободени Иво Станев Гъдев, Стефан Георгиев Стефанов, Димитър Атанасов Вълков и Добромир Николаев Христов., считано от от 4 май 2012 г. - датата на вписване на решението на Общото събрание в търговския регистър на Агенцията по вписванията, като на тяхно място за членове на Съвета на директорите са избрани Цанко Гутев Цанков и Георги Иванов Георгиев.

Към 25 септември 2012 г. и към 31 декември 2011 г. Компанията - майка се представлява от Изпълнителния директор Андрей Валериевич Круглихин.

На Общото събрание, проведено се на 29 февруари 2012 г., акционерите на Еларг Фонд за Земеделска Земя избраха за ликвидатор Веселин Данев, който предварително беше получил одобрение от Комисията по Финансов Надзор.

Към 25 септември 2012 г. и към 31 декември 2011 г. Акционерния капитал на Компанията - майка се състои от 59 715 885 брой акции с номинал 1 лв.

1.1.2. Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Компанията - майка

Предмет на дейност.

Предметът на дейност на "Еларг фонд за земеделска земя" АДСИЦ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на "Еларг фонд за земеделска земя" АДСИЦ е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделска земя.

Основна цел.

Съгласно устава на "Еларг фонд за земеделска земя" АДСИЦ, основната цел на инвестиционната дейност на Компанията - майка е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Компанията - майка и изплащане на дивиденди на акционерите при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Инвестиционни ограничения.

"Еларг фонд за земеделска земя" АДСИЦ придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти. Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, Компанията - майка не може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България, както и не може да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Компанията - майка могат да бъдат инвестирани единствено в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации, но в размер не повече от 10% от активите на Дружеството.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

1. Информация за икономическата група Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (продължение)

1.1. Компания – майка (продължение)

1.1.2. Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Компанията – майка (продължение)

Съгласно ЗДСИЦ, Компанията - майка може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества. През юни 2008 г. на Общо събрание, акционерите на Компанията - майка прие промяна в Устава, съгласно която размера на инвестициите в земеделска земя, закупена с цел промяна на предназначението, не може да надхвърля 10% от балансовата стойност на активите на Компанията - майка към края на всяка финансова година, както и не повече от 5 млн. евро..

Заедно с разрешението за ликвидация от 24 юли 2012 г., Комисията по Финансов Надзор отнема лиценза на “Еларг фонд за земеделска земя” АДСИЦ – в ликвидация, поради което дружеството не може да извършва сделки по придобиване и секюритизация на земеделски земи и други недвижими имоти.

Акциите на Компанията - майка са регистрирани на Българска фондова борса, като от 28 септември 2012 г., поради вписването на ликвидацията на Компанията - майка в Търговския Регистър, акциите му са преместени на алтернативния пазар BaSe, сегмент акции (пояснение 31).

1.2 Дъщерни дружества включени в консолидацията на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

Към 31 декември 2011 г. Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ притежава пряко и непряко контролно участие в следните дъщерни дружества.:

Дъщерно дружество	Страна	Регистриран капитал в лева	Собственост на ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ
Еларг Уинд ЕООД	България	5 000	100%
Реколта ЕАД	България	590 000	100%

Дъщерното дружество Еларг Уинд ЕООД е учредено през месец Юни 2009 г.

През май 2011 г. Еларг Уинд ЕООД е закупило всички акции на „Реколта“ ЕАД, чийто основен актив е 900 дка земеделска земя в землището на с. Сенокос, Балчишко. През 2011 г. основният актив на „Реколта“ ЕАД е реализиран с печалба от 204 хил.лв.

На 3 септември 2012 г. Извънредното Общо Събрание във връзка с ликвидационната процедура прие решение за продажбата на Еларг Уинд ЕООД на „Агроменидж“ АД. През септември 2012 г., Дружеството е продало всички притежавани от него дялове в Еларг Уинд ЕООД (виж пояснение 10 (iv)) и към 25 септември 2012 г. Компанията – майка няма пряко или непряко контролно участие в дружествата Еларг Уинд ЕООД и Реколта ЕАД.

Представянето на сравнителната информация в Отчет за всеобхватния доход и Отчет за паричните потоци като елементи на консолидирания финансов отчет включва данни за Компанията – майка и за дъщерните дружества Еларг Агро ЕООД (продадено през 2011г.), Видин Агро (продадено през 2011г.), Еларг Уинд ЕООД и Реколта ЕАД.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

1. Информация за икономическата група Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (продължение)

1.2. Дъщерни дружества включени в консолидацията на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (продължение)

Консолидираният Отчет за всеобхватния доход и Консолидираният отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 25 септември 2012 включват информация за приходите и разходите и паричните потоци на дружествата Еларг Уинд ЕООД и Реколта ЕАД до датата на която Компанията – майка престава да контролира пряко или непряко финансовата и оперативна политика на дружествата.

На 02.08.2011 Групата придобива 100% от капитала на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД – в процес на ликвидация). На 15.09.2011 г. е взето решение за ликвидация на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (пояснение 10).

На 02.08.2011 Групата придобива 100% от капитала на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД – в процес на ликвидация). На 15.09.2011 г. е взето решение за ликвидация на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (пояснение 10).

Приходите и разходите от преустановени дейности за предходния отчетен период са представени в консолидирания финансов отчет, съгласно изискванията на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности.

1.2.1. Еларг Агро ЕООД

Основната дейност на Еларг Агро ЕООД е свързана със 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.

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 200741485.

Седалището и адресът на управление на дружеството е бил (до продажбата му) гр.София, район Лозенец, бул. “Никола Вапцаров” 16.

Основния капитал на дружеството е бил (до продажбата му) в размер на 50 000 лв. разпределен в 1 000 дяла, всеки един от които е с номинална стойност 50 лв.

Съгласно протокол от заседание на Съвета на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ в качеството си на едноличен собственик на капитала на Еларг Агро ЕООД от 28 юни 2011 г. е взето решение за продажба през месец октомври 2011 година на всички дялове от капитала на Еларг Агро ЕООД и за цедиране на вземанията от Еларг Агро ЕООД.

Считано от 31.08.2011 г. Групата не упражнява контрол върху финансовата и оперативна политика на Еларг Агро ЕООД (виж пояснение 10).

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

1. Информация за икономическата група Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (продължение)

1.2. Дъщерни дружества включени в консолидацията на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (продължение)

1.2.2. Еларг Уинд ЕООД

Еларг Уинд ЕООД е със следния предмет на дейност: Извършване на дейност като обслужващо дружество по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; стопанисване на недвижими имоти, собственост на дружества със специална инвестиционна цел, извършване на подобрения върху тях и извършване на свързани с тази дейност проучвания и анализи; предоставяне на консултации по повод на проекти, свързани с поддържането на придобитите от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти с цел увеличаване на тяхната стойност; проучване, проектиране и изграждане на комплексни обекти в областта на електропроизводството, консултантска дейност в областта на енергетиката, изграждането и финансирането на енергийни проекти, 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.

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 200742256.

Седалището и адресът на управление на дружеството е гр.София, район Лозенец, бул. “Никола Вапцаров” 16.

Основния капитал на дружеството е в размер на 5 000 лв. разпределен в 100 дяла, всеки един от които е с номинална стойност 50 лв.

През 2010 г., Дружеството работи по проект за изграждане на ветроенергийни паркове. Към 31 декември 2010 г. има монтирани съоръжения върху земеделска земя, собственост на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ във връзка с извършването на проучвания и анализи по горесцитирания проект. Към 31 декември 2011 г. Дружеството преценява, че ще прекрати работата по проекта за изграждане на ветроенергийни централи. В бъдеще Дружеството възнамерява да продължи своята инвестиционна дейност, в частност инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия, както и дейността си като обслужващо дружество по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Компанията – майка не упражнява контрол върху финансовата и оперативна политика на дружеството считано от 03.09.2012 (пояснение 1.2).

1.2.3. Видин Агро ЕООД

Основната дейност на Видин Агро ЕООД е свързана със 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, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 201135280.

Седалището и адресът на управление на дружеството е бил (до продажбата му) гр.София, район Лозенец, бул. “Никола Вапцаров” 16.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

1. Информация за икономическата група Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (продължение)

1.2. Дъщерни дружества включени в консолидацията на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (продължение)

1.2.3. Видин Агро ЕООД (продължение)

До 19.10.2010 г. Дружеството е собственост на едноличния собственик на капитала Веселин Данев. Чрез Договор от 19.10.2010г. за продажба на дружествен дял Еларг Уинд ЕООД, става собственик на 10 (десет) дяла, всеки с номинална стойност 50 лева, представляващи 100% от капитала на Видин Агро ЕООД.

Основния капитал на дружеството е бил (до продажбата му) в размер на 500 лв. разпределен в 10 дяла, всеки един от които е с номинална стойност 50 лв.

Съгласно протокол от заседание на Съвета на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ в качеството си на едноличен собственик на капитала на Еларг Уинд ЕООД от 31 май 2011 г. е взето решение за продажба през 2011 година на всички дялове от капитала на Видин Агро ЕООД, притежавани от Еларг Уинд ЕООД и за цедиране на вземанията от Видин Агро ЕООД. Продажбата на дъщерното дружество Видин Агро е осъществена на 12.09.2011 г. и Еларг Уинд ЕООД е получило 500 лв. за продажба на дяловете и 61 450 лв. за цедиране на допълнителните парични вноски, предоставени на Видин Агро ЕООД (виж пояснение 4.2).

1.2.4. Реколта ЕАД

Основната дейност на Реколта ЕАД е свързана със стопанисване, отдаване на земеделска земя; наем, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 200942082.

Седалището на Реколта ЕАД е гр. София, бул. В. Левски 47, а адресът на управление на дружеството е гр.София, район Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" 16.

На 31.05.2011 г. компанията-майка взема решение Еларг Уинд ЕООД да закупи всички акции на Реколта ЕАД за 770 хил. лв. от Индустриален Холдинг България и ЗММ България Холдинг АД. Чрез Договор от 06.06.2011 г. за продажба на дружествен дял Еларг Уинд ЕООД, става собственик на 590 (петстотин и деветдесет) дяла, представляващи 100% от капитала на Реколта АД.

Към 25 септември 2012 г. и към 31 декември 2011 г. едноличен собственик на капитала на дружеството е Еларг Уинд ЕООД.

Основния капитал на дружеството е в размер на 590 хил. лв. разпределен в 590 дяла, всеки един от които е с номинална стойност хиляда лв.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

На 18.11.2011 Съветът на директорите на Компанията - майка, воден от голямата разлика между пазарна цена на активите на Фонда и пазарната капитализация на ЕЛАРГ, взе решение да направи предложение на Общото събрание на акционерите на Фонда да приеме прекратяването на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ и обявяването му в ликвидация. На Общото събрание, проведено се на 29 февруари 2012 г., акционерите на Еларг Фонд за Земеделска Земя приеха предложението на Съвета на Директорите за обявяването на Компанията - майка в ликвидация. Решението за ликвидация на ЕЛАРГ беше взето с гласовете на 49 376 140 броя акции или 99.96 % от представените на Общото събрание на ЕЛАРГ. С общо 50 177 778 гласа (99.969% от представения капитал) беше прието и решението за едногодишен срок за ликвидацията на Фонда, считано от 25 септември 2012 г., което е датата на вписване на решението на Общото събрание в търговския регистър на Агенцията по вписванията.

Съобразно решението на Общото събрание на акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. и одобрената от Комисията по Финансов Надзор и вписана в Търговския Регистър процедура по ликвидация, както и очакванията за събития през следващия отчетен период, ръководството на Групата счита, че използването на принципа на действащото предприятие не е уместно при изготвянето на консолидирания финансов отчет към 25 септември 2012 г. и 31 декември 2011 г.

За постигане на представяне на надеждна и уместна информацията в консолидираните финансови отчети на Групата за 2011 г. и към 25 септември 2012 г. е приложена ликвидационна база. Общите положения в счетоводната политика изготвена на тази база са описани в пояснителна бележка 2.1.

Преминаването от счетоводно отчитане на база действащо предприятие в счетоводно отчитане на ликвидационна база изисква ръководството да направи значителни преценки и оценки при представянето на активите и пасивите на Групата в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2011 г и към 25 септември 2012 г.

При изготвянето на консолидиран финансов отчет на ликвидационна база, Групата оценява своите активи и пасиви посочени в консолидирания отчет за финансовото състояние, основавайки се на тяхната нетна реализируема стойност, изразяваща предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност намалена с приблизително оценените разходи за осъществяване на продажбата.

Настоящият консолидиран Финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Съпоставимата информация към 31 декември 2011 г. е запазена във формата и със стойностите, представени в годишния консолидиран отчет за 2011 г.

Консолидираният финансов отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация към 25 септември 2011 г. и 31 декември 2011 г.), освен ако не е посочено друго.

Групата отчита печалба и акумулирана печалба (печалба за периода приключващ на 25.09.2012 г. за сумата от 14 131 хил. лв. и акумулирана печалба 47 531 хил. лв.). Нетните активи на Групата са положителна величина а текущите активи превишават текущите пасиви на Групата.

Консолидираният финансов отчет към 25 септември 2012 г. е одобрен и приет от Ликвидатора на "Еларг фонд за земеделска земя" АДСИЦ на 30.01.2013 г.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет (продължение)

2.1. Ликвидационна база за 2011 г. и към 25 септември 2012 г.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет на ликвидационна база, Групата оценява своите активи, посочени в Отчета за финансовото състояние, основавайки се на тяхната нетна реализируема стойност и ги представя като текущи активи.

Оценката на паричните средства, финансовите активи и вземанията към края на отчетния период, при прилагане на ликвидационна база за изготвяне на консолидирания финансов отчет не се различават съществено от балансовите им стойности при изготвяне на консолидиран финансов отчет на база действащо предприятие.

Оценката на недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация е базирана на определени от лицензирани оценители справедливи стойности, намалени с очакваните разходи по продажбата, тъй като за голямата част от недвижимите имоти са сключени предварителни договори за продажбата им или са предложени за включване в ликвидационната квота на част от акционерите по цени по-високи от справедливата им стойност към 25 септември 2012 г.

При определяне на справедливите стойности на недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация, независимите оценители са приложили два подхода за оценка – приходен подход (инвестиционен метод) и пазарен подход (сравнителен метод).

Инвестиционният метод се основава на възможността земеделските имоти да генерират доходи от експлоатацията им, съобразени с начина на трайно ползване, местоположението им и други фактори. Доходите от земеделските имоти се заплащат в пари и натура; само в натура и само в пари. Това затруднява тяхното обективно и ефективно ползване при оценяването. Поради тази причина при извършване на оценката на земеделските имоти в конкретния случай се стъпва както на заплащаните ренти за един декар, така и на размера на дохода от земята, определен като част от потенциалния размер на печалбата. При този метод настоящата стойност на имотите се разглежда като съотношение между средния размер на годишната наемна стойност и подходяща норма на капитализация на приходите.

При прилагане на пазарния подход, стойността на земеделските имоти се определя чрез пряко сравнение на оценяваните обекти с други аналогични имоти, които са били предмет на сделки в предходните девет месеца преди датата на оценката. При извършване на сравнителния анализ се определят различията – площ, местоположение, категория, специализация на производството и други, които са чувствителни към стойността на имотите. Правят се корекции за съответствие на характеристиките на имотите. Една сравнителна оценка изисква активен пазар, за който могат да се анализират сделки с имоти от гледна точка на капиталната стойност. Такъв съществува при земеделските имоти, както се посочи при анализа на пазара. Основният информационен източник при оценката на имотите по сравнителния метод е наличната информация за цени на земеделските имоти при покупко-продажби от специализирани сайтове за пазара на земеделски земи по области, общини и землища. При определяне стойността на имотите по този метод, са взети предвид начина на трайно ползване – ниви, ливади, трайни насаждения и пасища, площта на имота, категорията на земеделската земя, разстояние до населено място и път (където е налична тази информация).

Справедливата пазарната стойност на оценяваните недвижими имоти е получена като средно претеглена величина от стойностите по двата метода.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет на ликвидационна база, Групата оценява своите пасиви, посочени в Отчета за финансовото състояние, основавайки се на тяхната нетна реализируема стойност и ги представя като текущи пасиви. Приема се, че поради естеството на тези позиции, балансовите им стойности отразяват тяхната справедлива стойност.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет (продължение)

2.1. Ликвидационна база за 2011 г. и към 30 юни 2012 г.(продължение)

Счетоводната политиката за отчитане на приходите, разходите и собствения капитал не е променяна спрямо предходния отчетен период.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания. Основните източници на несигурност по отношение на предположенията и оценките, касаят принципа действащо предприятие, справедливата стойност на недвижими имоти и начислени разходи за обезценка на активи.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения и нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2012 г.

Този консолидиран финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Групата към 31 декември 2011 г. с изключение на прилагането на новите стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2012 г.

От 1 януари 2012 г. Групата е приложила МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – отписване – в сила от 1 юли 2011 г., приет от ЕС на 23 ноември 2011 г.

Изменението на МСФО 7 води до по-голяма прозрачност при отчитането на сделки с прехвърляне на финансови инструменти и улеснява разбирането на ползвателите на финансовите отчети относно излагането на рискове при прехвърляне на финансови активи и ефекта от тях върху финансовото състояние на Групата, особено в случай на секюритизиране на финансови активи.

Няма съществен ефект върху дейността и оповестяването на Групата от прилагането на изменението на МСФО 7.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата

Следните нови изменения към съществуващи вече стандарти са публикувани и са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2012 г., но все още не са приети от ЕС и поради това не са приложени от Групата:

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 юли 2011 г., все още не са приети от ЕС

Измененията включват две промени в стандарта. Датата 1 януари 2004 г. е заменена с датата на преминаване към МСФО при сделки, свързани с отписване на активи и пасиви, и при определяне на справедливата стойност на финансови активи и пасиви, като се използват техники за оценяване. Втората промяна позволява на дружества след период на свръхинфлация да оценяват финансовите активи и пасиви, държани преди нормализирането на икономиката, по справедлива стойност и да я използва като приета стойност при изготвянето на първия отчет по МСФО.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.3. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата (продължение)

МСС 12 „Данъци върху доходи” – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2012 г., все още не е приет от ЕС

Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти”, е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип - опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 „Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи” и разяснението е отменено.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2012 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Групата:

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - държавни заеми, в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

Изменението дава насоки как да се отчитат държавните заеми с лихва по-ниска от пазарните нива при изготвянето на първия отчет по МСФО. То също добавя освобождаване от ретроспективно прилагане в съответствие с изискването на МСС 20.

МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – нетиране на финансови активи и финансови пасиви – в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Новите оповестявания са свързани с количествена информация относно признати финансови инструменти, нетирани в отчета за финансово състояние, както и онези финансови инструменти, за които има споразумение за нетиране независимо от това дали те са нетирани.

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2015 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” до края на 2010 г. Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Групата следва да оцени ефекта от измененията върху финансовия отчет. Въпреки това то не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и преди да може да се оцени техния цялостен ефект.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата (продължение)

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти“ в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 11 „Съвместни ангажименти“ замества МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия“ и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия“, „съвместно контролирани операции“ и „съвместно контролирани активи“ с две категории – „съвместни операции“ и „съвместни предприятия“. Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия“ в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия“ е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.

МСФО 10, 11, 12 – Преходни разпоредби, в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Преходните разпоредби позволяват на предприятията да не прилагат МСФО 10 ретроспективно при определени обстоятелства и да представят коригирана сравнителна информация съгласно МСФО 10, 11, 12 единствено за предходния сравнителен период. Допълнително разпоредбите освобождават предприятията от изискването да представят сравнителна информация в неконсолидирани финансови отчети за периоди, предхождащи първата финансова година, в която МСФО 12 е приложен.

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“ в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“ дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасива или при липса на такъв – на пазара с най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата (продължение)

МСС 1 „Представяне на финансови отчети” – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Измененията изискват представянето на отделните елементи на другия всеобхватен доход в две групи в зависимост от това дали те ще се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Елементи, които не се прекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от елементи, които ще се прекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Дружествата, избрала да представят елементите на другия всеобхватен доход преди данъци следва да показват съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“, но могат да се използват и други заглавия. Измененията следва да се прилагат ретроспективно.

МСС 19 „Доходи на наети лица” в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Измененията на МСС 19 премахват метода на коридора и изискват представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби са преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в другия всеобхватен доход. Те не се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Измененията се прилагат ретроспективно съгласно МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети” (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети” (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран) продължава да предписва метода на собствения капитал. Промени в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 „Съвместни ангажименти”.

МСС 32 „Финансови инструменти: представяне” (изменен) в сила от 1 януари 2014, все още не е приет от ЕС

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност както и в случай на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

КРМСФО 20 „Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

КРМСФО 20 определя счетоводното отчитане на разходите за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на дадена мина. Пояснението изисква дружества от минната индустрия, които прилагат МСФО, да отпишат капитализирани разходи за почистване на повърхността в неразпределената печалба, ако активите не могат да бъдат отнесени към разграничим компонент на рудното поле.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата (продължение)

Годишни подобрения 2011 г. в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

-Измененията на МСФО 1 поясняват, че дадено предприятие може да приложи МСФО 1 повече от един път при определени обстоятелства. Въвежда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранна дата.

-Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятия, които представят два сравнителни периода в отчета за финансовото състояние съгласно изискванията на МСС 8, не следва да включват информация за началните салда на предходния период в поясненията. В случай че ръководството представя по собствено желание допълнителна сравнителна информация в отчета за финансовото състояние или отчета за доходите, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.

-Изменението на МСС 16 пояснява, че резервни части и обслужващо оборудване се класифицират като имоти, машини и съоръжения, а не като материални запаси, когато е приложима дефиницията за имоти, машини и съоръжения и те се използват за повече от една година.

-Изменението на МСС 32 пояснява, че отчитането на данък печалба във връзка с разпределение на дивиденди и разходи по сделки със собствениците е в съответствие с МСС 12. Данък върху доходите във връзка с разпределение на дивиденди се признава в печалбата или загубата, докато данък върху доходите във връзка с разходи по сделки със собствениците се признава в собствения капитал.

-Изменението на МСС 34 пояснява, че общата сума на активите и пасивите по сегменти се представя в консолидирания финансов отчет, в случай че тази информация се предоставя регулярно на лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, и тя се е променила съществено в сравнение с оповестената информация в последния годишен финансов отчет.

4. Счетоводна политика

4.1. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.).

Групата е приела да представя консолидирания отчет за всеобхватния доход в единичен отчет.

4.2. База за консолидация

Във консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 25 септември 2012 г. Дъщерните предприятия са всички предприятия, при които Групата упражнява контрол върху финансовата и оперативната им политика. Предприятието майка придобива и упражнява контрол, когато има властта да управлява финансовата и оперативна политика на дадено предприятие с цел да извлече ползи в резултат на дейността му.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата се елиминират.

Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Приходите и разходите на дъщерните предприятия се включват в консолидирания финансов отчет от датата на придобиване до датата, на която Компанията-майка престане да упражнява контрол върху дъщерното дружество.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги и продажби на активи. Приходите от основните дейности са представени в пояснения 18 и 19.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Групата.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.4. Приходи (продължение)

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Групата, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.4.1. Приходи от предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Групата, включват отдаване под наем/аренда на инвестиционни имоти – земеделска земя.

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Компанията - майка по договори за аренда се признава на база на линейния метод за периода на договора.

4.4.2. Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.4.3. Продажба на продукция и инвестиционни имоти

Приходите от продажба на селскостопанска продукция и инвестиционни имоти се признават, когато съществените рискове и ползи от собствеността върху селскостопанската продукция или инвестиционните имоти са прехвърлени на купувача.

4.5. Административни разходи и възнаграждение на обслужващо дружество

Административните разходи и възнаграждението на обслужващо дружество се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за доходите на ред „Финансови разходи”.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.7. Отчитане на лизинговите договори

В съответствие с изискванията на МСС 17 „Лизинг“ правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив.

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в консолидирания отчет за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В консолидирания отчет за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

4.8. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани предприятия са всички предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не представляват нито дъщерни предприятия нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по метода на собствения капитал.

Значително влияние е правото на участие при взимането на решения, свързани с финансовата и оперативна политика на предприятието, в което е инвестирано, но не е контрол или съвместен контрол върху тази политика.

Групата признава дивидент от асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

Поради гласуването на Общото Събрание на Акционерите предложение от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), към 31 декември 2011 г. инвестициите в асоциирани предприятия на Групата са представени в консолидирания отчет за финансово състояние на ред финансови активи по нетна реализируема стойност (виж пояснение 12). Към 25 септември 2012 г. Групата няма значително влияние върху асоциирани предприятия (виж пояснение 12).

4. Счетоводна политика (продължение)

4.9. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Групата ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането. Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.9.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Групата. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на консолидирания финансов отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в Консолидирания отчет за всеобхватния доход на редове „Финансови разходи”, „Финансови приходи”, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Разходи за обезценка”.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Групата спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.9. Финансови инструменти (продължение)

4.9.1. Финансови активи (продължение)

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на консолидирания финансов отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в Консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Разходи за обезценка”.

4.9.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват облигационен банков заем, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Облигационният заем е получен с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Той е отразен в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за всеобхватния доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.10. Данъци върху дохода

Дължимите текущи данъци на Групата се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, дружества, лицензирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба.

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.10. Данъци върху дохода (продължение)

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидираните финансови отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 24.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца.

4.12. Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности

Нетекущи активи, държани за продажба

Групата класифицира даден нетекущ актив или група за извеждане от употреба като държан за продажба, ако неговата балансова стойност ще бъде възстановена основно по – скоро чрез сделка за продажба отколкото чрез продължаваща употреба и ако активът е на разположение за незабавна продажба в неговото настоящо състояние.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.12. Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности (продължение)

Преустановени дейности

Преустановената дейност представлява компонент от Групата, който е освободен, или е класифициран като държан за продажба и отговаря на следните критерии:

- Представлява отделен основен вид дейност или географска област на дейности;
- Е част от координиран план за освобождаване на отделен основен вид дейност или географска област на дейности;
- Е дъщерно дружество, придобито изключително с цел да бъде препродадено;

Групата представя нетекущия актив, класифициран като държан за продажба, и активите и пасивите на група за извеждане от употреба, класифицирана като държана за продажба, отделно от другите активи и пасиви в консолидирания отчет за финансовото състояние (виж пояснение 10).

4.13. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното и последващо емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения.

Натрупаната печалба / непокрита загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички сделки с акционерите в Групата са представени отделно в Консолидиран отчет за собствения капитал.

На проведеното на 29 февруари 2012 г. Общо събрание, акционерите на Компанията - майка вземат решение за разпределяне на дивидент в размер на 4 307 хил. лв. или 0.07 лв. на акция, изчислен като 90% от подлежащия на разпределение финансов резултат съгласно изискванията на ЗДСИЦ (пояснение 25).

4.14. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Други задължения” по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.15. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло.

Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17.

4.16.1. Приходи

Приходите от наем (рента) се начисляват текущо след получаване в офиса на обслужващото дружество на подписан договор за аренда или наем и се отнасят пропорционално по тримесечия за съответната стопанска година, независимо от датите на фактическото получаване на дължими плащания по тези договори. За договори, сключени до 31 декември на годината, през която започва стопанската година, една четвърт от прихода се начислява в последното тримесечие на текущата година, а остатъкът от прихода се начислява на тримесечия до третото тримесечие на следващата година.

Фактури по договорите за наем/аренда се издават на датата на падежа и са за стойността на дължимата сума по договора и прилежащите към него анекси.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика (продължение)

4.16.2. Лизинги

Съгласно МСС 17 „Лизинг“ ръководството класифицира лизинговите договори като финансов лизинг. В някои случаи лизинговата транзакция не е еднозначна и ръководството преценява дали договорът е финансов лизинг, при който всички съществени рискове и ползи от собствеността върху актива се прехвърлят на лизингополучателя.

4.16.3. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните разпоредби по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, касаещ дейността на Компанията - майка, също са взети предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.16.4. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Фонда в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал

Към датата на съставяне на настоящия консолидиран финансов отчет Фондът не е страна по съществени висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

Към 25.09.2011 "ЕЛАРГ" е бил ищец по вътрешно арбитражно дело № 344/ 2009 по описа на Арбитражния съд пред БТПП срещу "Елана пропърти мениджмънт" АД на основание нищожност на договор за обслужващо дружество поради противоречие с императивните разпоредби на чл. 114 от ЗППЦК. Цената на иска е била в размер на 7 765 хил. лв. По същото дело е предявен насрещен иск от "Елана пропърти мениджмънт" АД за неустойка въз основа на твърдяно прекратяване на договора от 15.12.2005г. Размерът на първоначалната претенция на "Елана пропърти мениджмънт" АД е бил в размер на 10 452 хил. лв. На 15.02.2011 г. , 21.03.2011 г. и 28.06.2011 бяха проведени заседания на арбитражния решаващ състав, на които бяха представени нови доказателства. На 03.08.2011 е сключен договор за извънсъдебна спогодба между страните, според който страните прекратяват всички съществуващи между тях спорове. Допълнителна информация по спогодбата е посочена в пояснение 10.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството. Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.17.1 Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

За годината, приключваща на 31 декември 2011 г. Групата е претърпяла загуби от обезценка на активи на стойност 2 206 хил. лв., за да се намали тяхната балансовата стойност до възстановимата им стойност. За периодите, приключващи на 25 септември 2012 г. и 25 септември 2011 г. Групата е отчела загуби от обезценка на активи съответно 691 хил. лв. и 360 хил. лв.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

5. Лизинг

5.1. Оперативен лизинг като лизингодател

Договорите за отдаване под наем на недвижими имоти са неотменими. Бъдещите минимални лизингови постъпления към 31 декември 2011 г. и към 25 септември 2012 г. са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови постъпления			Общо '000 лв.
	До 1 година	От 1 до 5 години	Над 5 години	
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Към 31 декември 2011 г.	5 373	3 277	-	8 650
Към 25 септември 2012 г.	4 482	-	-	4 482

Лизинговите постъпления по оперативен лизинг, признати като приход в Консолидирания отчет за всеобхватния доход за периода приключващ на 25 септември 2012 г., възлизат на 3 679 хил. лв. (25.09.2011: 3 817 хил. лв.) (виж пояснение 18). Тази сума включва минималните лизингови постъпления.

6. Търговски вземания

	25 септември 2012	31 декември 2011
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания от арендатори, брутно в т.ч.	5 697	3 254
По договори за наем/аренда 2011/12	4 355	1 408
По договори за наем/аренда 2010/11	260	538
По договори за наем/аренда 2009/10	355	567
По договори за наем/аренда 2008/09	520	532
По договори за наем/аренда 2007/08	207	209
Други вземания от клиенти и доставчици	2	4
Обезценка на вземания 2011/12	(400)	-
Обезценка на вземания 2010/11	(259)	-
Обезценка на вземания 2009/10	(355)	(356)
Обезценка на вземания 2008/09	(520)	(532)
Обезценка на вземания 2007/08	(207)	(209)
Общо търговски вземания	3 958	2 161

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на нетната им реализируема стойност.

Към 31.12.2011 г. и към 25 септември 2012 г. вземанията от арендатори се отнасят за стопанската 2007/08, 2008/09, 2009/10, 2010/11г. и 2011/12 г. Всички търговски вземания на Групата са прегледани относно индикации за обезценка.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

6. Търговски вземания (продължение)

Към 31.12.2011 г. бе направена обезценка на вземания от клиенти арендатори, отнасящи се за стопанската 2009/10 г. в размер на 358 хил.лв. и 2 хил.лв. обезценка на вземания арендатори стопанска година 2008/09г. Салдото на обезценката към 31 декември 2011 г. е в размер на 1 097 хил.лв., а разходът е признат в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Обезценка на активи“.

Към 25 септември 2012 г. бе направена обезценка на вземания от клиенти арендатори, отнасящи се за стопанската 2010/11 г. в размер на 259 хил.лв. и във връзка с решението за ликвидация - 400 хил.лв. обезценка на вземания от арендатори за стопанска година 2011/12 г. Салдото на обезценката към 25 септември 2012 г. е в размер на 1 741 хил.лв., а разходът е признат в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Обезценка на активи“.

Към 25.09.2011 г. бе възстановена обезценка на вземания за стопанската 2008/09 в размер на 41 хил.лв. и на вземания за стопанската 2007/08 в размер на 10 хил.лв., признати в консолидирания отчет за всеобхватния доход към 25 септември 2011 на ред „Други приходи“. Към 25 септември 2012 г. е възстановена обезценка на вземания за стопанската 2007/08 година в размер на 2 хил. лв., за стопанската 2008/09 година в размер на 12 хил. лв. и за стопанската 2009/10 година в размер на 1 хил. лв. Възстановената обезценка за периода, приключващ на 25 септември 2012 г. е призната в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Други приходи“ (пояснение 20).

Групата предприема разумни стъпки към събирането на провизираните вземания отнасящи се за стопанската 2007/08 г., 2008/09 г., 2009/10 г. и 2010/11 г.

Движението в натрупаната обезценка на вземания от клиенти арендатори е следното:

	25 септември 2012	31 декември 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
На 1 януари	1 097	806
Призната обезценка на вземания от арендатори за 2011/12	400	-
Призната обезценка на вземания от арендатори за 2010/11	259	-
Призната обезценка на вземания от арендатори за 2009/10	-	358
Призната обезценка на вземания от арендатори за 2008/09	-	2
Призната обезценка на вземания от арендатори за 2007/08	-	(6)
Възстановена обезценка	(15)	(63)
На 31 декември/25 септември	1 741	1 097

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към консолидирания финансов отчет
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

б. Търговски вземания (продължение)

Най-значимите вземания от арендатори към 25 септември 2012 г. и към 31 декември 2011 г., са представени, както следва:

	<u>25 септември</u> <u>2012</u>	<u>31 декември</u> <u>2011</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
АГРОХОЛД БЪЛГАРИЯ – ЕООД	18	182
МЕГА ГРУП ЕООД	164	164
ЗП НЕНКО ИВАНОВ НЕНКОВ	112	112
ЗП АНТОН СТОЙЧЕВ МИХАЙЛОВ	69	69
ЗП ЦВЕТЕЛИНА ДИМИТРОВА ИВАНОВА	68	68
МАРКЛАНД ЕООД	74	60
ЗП ДИМИТЪР ИВАНОВ ДИМИТРОВ	60	60
СТАНДАРТ АГРО АМ ЕООД	44	44
ЗП СТАНИМИР НЕДЯЛКОВ СТОЯНОВ	29	31
АГРОВЕНЧЪР - АД	-	29
ЗП ХРИСТО ХРИСТОВ НИКОЛОВ	39	28
АГРОХРИСТИНВЕСТ ЕООД	25	25
ЕКАТЕРИНА ЙОРДАНОВА МАТ ГЕР ЕТ	44	25
ЗП МЛАДЕН СИМЕОНОВ ПЕТКОВ	25	25
САТЕЛИТ 4 ООД	24	24
СТЕЛМАР ООД	17	23
МК ФЕРА ВИТА - ЕООД	23	23
ВЕСЕЛИНА МИХАЙЛОВА ГЕОРГИЕВА ЗП	16	21
ТОПАГРО ООД	15	20
АГРО - СВЕТЛОЗАР ДИЧЕВСКИ ЕТ	666	20
КОРАДО С ЕООД	11	19
ОРИЕНТ 2000 ЕООД	19	19
ЗП ГЕОРГИ ДИМИТРОВ ЦЕНОВ	9	17
ЗП ИРИНА ПЕТКОВА	16	16
ЗП ЯНЧО НИКОЛОВ ТАНЕВ	15	15
РУМИЛ АГРО - ЕООД	15	15

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

7. Други вземания

Другите вземания на Групата включват:

	25 септември 2012 ‘000 лв.	31 декември 2011 ‘000 лв.
Други текущи вземания		
Присъдени вземания	544	546
Обезценка на присъдените вземания	(544)	(544)
Балансова стойност на присъдените вземания	-	2
Предоставени аванси във връзка със сключени:		
Договори за закупуване на имоти	-	4
Договори за аренда	-	4
Други аванси	25	27
Обезценка на предоставени аванси	(25)	(25)
Балансова стойност на предоставени аванси	-	10
Данък добавена стойност за възстановяване	-	195
Данък върху печалбата	21	21
Вземания по съдебни спорове	49	49
Обезценка на вземания по съдебни спорове	(49)	(49)
Балансова стойност на вземания по съдебни спорове	-	-
Разходи за бъдещи периоди (застраховки, такси, т.н.)	253	1
Вземания по продажба на дружество	-	289
Други	1 165	3
Обезценка на други вземания	(32)	-
Общо други текущи вземания	1 407	521
Общо други вземания	1 407	521

Част от другите вземания, в размер на 1 000 хил. лв. представляват уравнително плащане, извършено към „Биофарминг“ ООД, определено на база разликата в стойността на одобрените от Общото Събрание от 18.09.2012 г. за продажба на „Биофарминг“ недвижими имоти и стойността на пакета акции, който те следва да прехвърлят в полза на „Реколта Екуити“ ЕООД (пояснение 13.1).

Във връзка с продажбата на Еларг Агро ЕООД, Еларг Фонд за земеделска земя АДСИЦ е признало вземания по продажба на дружество в размер на 0 лв. към 25.09.2012 г. и 289 хил.лв. към 31.12.2011 г. (виж пояснение 10). Към дата на изготвяне на консолидирания финансов отчет към 25 септември 2012 г., Компанията - майка е получила целия размер на вземането си свързано с продажбата на Еларг Агро ЕООД.

Движението в натрупаната обезценка на присъдени и съдебни вземания е следното:

	25 септември 2012 ‘000 лв.	31 декември 2011 ‘000 лв.
На 1 януари	618	618
Призната	32	-
На 31 декември/25 септември	650	618

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

7. Други вземания (продължение)

Във връзка със спазването на принципа на съпоставимост между приходите и разходите, разходите които се отнасят за следващите стопански години са начислени като предплатени суми по договори за аренда и могат да се представят по следния начин:

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	<u>'000 лв.</u>	<u>'000 лв.</u>
Балансова стойност към 01.01.2011г.	<u>(1)</u>	<u>(4)</u>
Начислени през 2011г.	-	-
Признати през 2011г.	-	(1)
Балансова стойност към 31.12.2011г.	<u>(1)</u>	<u>(3)</u>
Начислени за периода, приключващ на 25.09.2012	-	-
Признати за периода, приключващ на 25.09.2012	1	3
Балансова стойност за периода, приключващ на 25.09.2012 г.	<u>-</u>	<u>-</u>

8. Други текущи активи

Поради предложение за гласуване на Общото Събрание на Акционерите от страна на Съвета на Директорите и взето решение от Общото Събрание на Акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), към 25 септември 2012 г. и към 31 декември 2011 г., позиции от нетекущи активи са класифицирани като „Други активи“ в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната нетна реализируема стойност. Към 31 декември 2011 г. актив по отсрочени данъци за 1 хил. лв. (виж пояснение 24) и следните активи са прекласифицирани в позицията „Други активи“:

8.1. Нематериални активи

Нематериални активи на Групата включват програмни продукти и нематериални активи в процес на придобиване. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	<u>Софтуер</u>
	<u>'000 лв.</u>
Отчетна стойност	
Салдо към 31 декември 2010г.	<u>60</u>
Новопридобити активи, закупени	-
Салдо към 31 декември 2011г.	<u>60</u>
Амортизация	
Салдо към 31 декември 2010г.	<u>(47)</u>
Амортизация за периода	<u>(13)</u>
Салдо към 31 декември 2011г.	<u>(60)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2010г.	<u>13</u>
Балансова стойност към 31 декември 2011г.	<u>-</u>

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

8. Други текущи активи (продължение)

8.1. Нематериални активи (продължение)

За периода от януари 2011 г. до 25 септември 2011 г. и за периода от януари 2012 г. до 25 септември 2012 г. няма закупени нематериални активи. Начислената амортизация за периода януари 2011 г. до 25 септември 2011 г. е 13 хил. лв. Към 31 декември 2011 г. нематериалните активи на Групата с отчетна стойност 60 хил. лева са в употреба, но са напълно амортизирани, а към 25 септември 2012 г. са в употреба, напълно амортизирани и отчетени по нетна реализируема стойност.

Всички разходи за амортизация през 2011 г. са включени в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”. Групата не е заложила нематериални активи като обезпечение по свои задължения. Не са сключвани съществени договори за покупко-продажба през периода.

8.2. Машини, съоръжения и оборудване

Машините, съоръженията и оборудването на Дружеството включват 3 групи, както следва:

	<u>Офис</u> <u>оборудване</u> ‘000 лв.	<u>Стопански</u> <u>инвентар</u> ‘000 лв.	<u>Транспортни</u> <u>средства</u> ‘000 лв.	<u>Общо</u> ‘000 лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 31 декември 2010г.	<u>28</u>	<u>12</u>	<u>31</u>	<u>71</u>
Новопридобити активи	-	-	-	-
Отписани активи	<u>(8)</u>	<u>(1)</u>	<u>(7)</u>	<u>(16)</u>
Салдо към 31 декември 2011г.	<u>20</u>	<u>11</u>	<u>24</u>	<u>55</u>
Амортизация				
Салдо към 31 декември 2010г.	<u>(26)</u>	<u>(5)</u>	<u>(26)</u>	<u>(57)</u>
Отписана амортизация	7	1	3	11
Амортизация за периода	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>	<u>(4)</u>
Салдо към 31 декември 2011г.	<u>(20)</u>	<u>(6)</u>	<u>(24)</u>	<u>(50)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2010г.				
	<u>2</u>	<u>7</u>	<u>5</u>	<u>14</u>
Балансова стойност към 31 декември 2011г.				
	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>5</u>

За периода от януари 2011 г. до 25 септември 2011 г. и за периода от януари 2012 г. до 25 септември 2012 г. няма закупени машини, съоръжения и оборудване. Начислената амортизация за периода от януари 2011 г. до 25 септември 2012 г. е 4 хил. лв. След 31 декември 2011 г., Групата отчита машини, съоръжения и оборудване по тяхната нетна реализируема стойност и не им начислява амортизация.

Всички разходи за амортизация през 2011 г. са включени в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Групата не е заложила имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти на Групата включват следните елементи:

	25 септември 2012	31 декември 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	5 214	645
- Евро	2	-
Блокирани	63	63
Общо пари и парични еквиваленти	5 279	710

Към 25 септември 2012 г. и 31 декември 2011 г. Групата разполага с разплащателни сметки в лева и евро. Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Към 31 декември 2011 г. Групата няма краткосрочни депозити. Към 25 септември 2012 г. Компанията-майка има краткосрочни депозити в размер на 4 800 хил. лв. Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 25 септември 2012 г. и към 31 декември 2011 г., възлиза на 63 хил. лв..

10. Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба

Печалбата и загубата от активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности може да бъде анализирана както следва:

	За периода, приключващ на 25.09.2012	За периода, приключващ на 25.09.2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	30	13
Приходи от продажба на селскостопанска продукция	-	1 135
Себестойност на продадената селскост. Продукция	-	(1 095)
Резултат от продадена селскостоп. продукция	30	40
Приходи от получено финансиране	-	285
Други приходи	-	14
Административни разходи	(27)	(170)
Обезценка	-	(459)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-	(19)
Други разходи	-	(40)
Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност	30	(336)
Печалба от финансови активи, отчитани по метода на собствения капитал (пояснение 12)	1 117	-
Финансови разходи	-	(1)
Печалби от продажби на инвестиции в дъщерни дружества (i); (ii) и (iv)	791	891
Загуби от закупуване на инвестиции в дъщерни дружества, класифицирани като нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности (iii)	-	(1 794)
Печалба/ (Загуба) преди данъци	1 911	(1 240)
Разход за данъци	-	-
Печалба/ (Загуба) за периода	1 911	(1 240)

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към консолидирания финансов отчет
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

10. Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба (продължение)

Приходите и разходите от преустановени дейности за предходния отчетен период са представени в консолидирания финансов отчет, съгласно изискванията на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности.

Парични потоци от нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности

	За периода, приключващ на 25.09.2012 ‘000 лв.	За периода, приключващ на 25.09.2011 ‘000лв.
Паричен поток от оперативна дейност	(55)	583
Паричен поток от инвестиционна дейност	(169)	(516)
Паричен поток от финансова дейност	-	(502)
Нетен паричен поток от преустановени дейности	(224)	(435)

(i) Продажба на дялове на Еларг Агро ЕООД

Съгласно протокол от заседание на Съвета на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ в качеството си на едноличен собственик на капитала на Еларг Агро ЕООД от 28 юни 2011г. е взето решение за продажба през месец октомври 2011 година на всички дялове от капитала на Еларг Агро ЕООД и за цедиране на вземанията от Еларг Агро ЕООД. Към 31.12.2011 г. Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ е получило по банковата си сметка 50 000 лв. за продажба на дяловете си в Еларг Агро ЕООД и 1 286 хил. лв. по цесия за прехвърляне на вземане за допълнителни парични вноски. Допълнително, при настъпването на определени обстоятелства, към 31 декември 2011 г. Компанията - майка е очаквала доплащане в размер до 547 хил. лв., от които като вземане са били отчетени 289 хил. лв. (пояснение 10). През 2012 г. 99 хил. лв. от допълнителните доплащания са изяснени и признати на ред Други приходи в консолидирания отчет за всеобхватния доход. Сумата от 338 хил. лв. е получена от Групата през април 2012 г. Към 25 септември 2011 г. Групата е отчела печалба от продажбата 867 хил. лв. Към дата на изготвяне на отчета, Компанията-майка е получила целия размер на вземането си свързано с продажбата на Еларг Агро ЕООД. В резултат на продажбата, към момента Компанията-майка е отчела загуби от инвестицията си в Еларг Агро в размер на 439 хил. лв., а Групата е отчела печалба от продажбата в размер на 938 хил. лв., като разликата от 1 377 хил. лв. представляват консолидираните загуби от Еларг Агро ЕООД към датата на загубата на контрола върху дейността му. Компанията-майка не осъществява оперативен контрол върху Еларг Агро ЕООД считано от 31 август 2011 г.

(ii) Продажба на дялове на Видин Агро ЕООД

Съгласно протокол от заседание на Съвета на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ в качеството си на едноличен собственик на капитала на Еларг Уинд ЕООД от 31 май 2011 е взето решение за продажба през месец октомври 2011 година на всички дялове от капитала на Видин Агро ЕООД, притежавани от Еларг Уинд ЕООД и за цедиране на вземанията от Видин Агро ЕООД. Продажбата на дъщерното дружество Видин Агро е осъществена на 12.09.2011 и Еларг Уинд ЕООД е получило 500 лв. за продажба на дяловете и 61 450 лв. за цедиране на допълнителните парични вноски, предоствени на Видин Агро ЕООД. През 2011 година Групата е отчела печалба от 24 хил. лв. в резултат от тази продажба.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

10. Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба (продължение)

(iii) Придобиване на дялове на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД – в процес на ликвидация)

Съгласно протокол от заседание на Съвета на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ от 02.08.2011 г. и Договор за спогодба от 03.08.2011 г., Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ и дружествата от групата Елана прекратяват всички съществуващи между тях спорове, нямат и няма да имат по-нататъшни претенции и/или задължения един към друг (пояснение 4.16.4), като Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ придобива 100% от капитала на Елана Пропърти Мениджмънт АД за 1 660 хил. лв. и погасява негови задължения към групата Елана за 841 хил. лв. На 15.09.2011 г. е взето решение за ликвидация на Елана Пропърти Мениджмънт АД, в резултат на което, към 25 септември г. Групата отчита загуба от покупката на тази инвестиция в размер на 1 794 хил. лв. В резултат на бизнес комбинацията към 31 декември 2011 г. Групата признава репутация в размер на 1 852 хил. лв. и обезценка на репутацията в размер на 1 852 хил. лв.

Основните промени в балансовата стойност на репутацията произтичат от придобиване на 100% от капитала на дружеството Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД – в процес на ликвидация) на 03.08.2011 г. Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	25 септември 2012	31 декември 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	1 852	-
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	-	1 852
Салдо към периода	<u>1 852</u>	<u>1 852</u>
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	(1 852)	-
Призната загуба от обезценка	-	(1 852)
Салдо към периода	<u>(1 852)</u>	<u>(1 852)</u>
Балансова стойност към 31 декември/25 септември	<u>-</u>	<u>-</u>

(iv) Продажба на дялове на Еларг Уинд ЕООД

Съгласно решение на Общото Събрание на акционерите от 03.09.2012 г. Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ, в качеството си на едноличен собственик на капитала на Еларг Уинд ЕООД, е продал на „Агроменидж“ АД през месец септември 2012 година всичките си дялове от капитала на Еларг Уинд ЕООД в размер на 5 хил. лв., заедно с предоставените му допълнителни парични вноски в размер на 7 990 хил. лв. за обща цена 10 000 хил. лв., дължими до една година след ефективната дата на прехвърлянето на дяловете и отчетени като вземане от свързани лица (пояснение 26.2). В резултат на продажбата, към 25 септември 2012 година Компанията - майка е отчела печалба в размер на 2 005 хил. лв., а Групата е отчела печалба от продажбата в размер на 1 852 хил. лв., като разликата представлява консолидираните печалби на Еларг Уинд ЕООД към дата на загуба на контрола.

Поради предложението за гласуване на Общото Сбрание на Акционерите от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура по ликвидация и взето решение на Общото Събрание на Акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. (виж пояснение 2), към 25 септември 2012 г. и към 31 декември 2011 г., притежаваните от Дружеството земи са класифицирани като „Недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация“ в отчета за финансовото състояние по тяхната нетна реализируема стойност.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

11. Недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация

Към 25 септември 2012 г. и към 31 декември 2011 г. недвижимите имоти на разположение за разпределение при ликвидация могат да бъдат анализирани както следва:

Към 25 септември 2012 г.	Площ	Средна цена	Балансова
	Декари	според оценка	стойност
		лв. / дка	'000 лв.
Недвижими имоти (земеделски земи) на разположение за разпределение при ликвидация (пояснение 11.1)	194 521	425	82 690
Проект "Камбаните" (пояснение 11.2)	183	69 481	12 715
Общо недвижими имоти	194 704	-	95 405
Към 31 декември 2011 г.	Площ	Средна цена	Балансова
	Декари	според оценка	стойност
		лв. / дка	'000 лв.
Недвижими имоти(земеделски земи) на разположение за разпределение при ликвидация (пояснение 11.1)	242 265	395	92 775
Проект "Камбаните" (пояснение 11.2)	183	75 831	13 877
Общо недвижими имоти	242 448	-	106 652

Групата е възложила на лицензирани оценители извършване на оценка на притежаваните недвижими имоти към 31.12.2011 г. и към 25.09.2012 г. Справедливата пазарна стойност, която оценителите определят към края на 2011 г. на земеделски земи и земите от групата на Проект „Камбаните“ са съответно в размер на 95 775 хил. лв., (като от нея са приспаднати приблизително оценените разходи за продажба в размер на 3 000 хил. лв.) за достигане до нетна реализируема стойност и 13 877 хил. лв.. Справедливата стойност на притежаваните земеделски земи, според оценка към 25 септември 2012 г., изготвена от лицензирани оценители е 85 690 хил. лв., (като от нея са приспаднати приблизително оценените разходи за продажба в размер на 3 000 хил. лв.) за достигане на нетната реализируема стойност, а оценката за ликвидационната стойност на земите от групата на Проект „Камбаните“ е в размер на 12 715 хил. лв.

Цената на придобиване и нетната реализируема стойност на земите на разположение за разпределение при ликвидация към 25 септември 2012 г. са както следва:

	Земеделска земя	Проект „Камбаните“	Общо към 25.09.2012
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Цена на придобиване	53 531	20 363	73 894
Обезценка	(604)	(5 362)	(5 966)
Преоценка до нетна реализируема ст-ст	39 848	(1 124)	38 724
Нетна реализируема стойност към 31 декември 2011 г.	92 775	13 877	106 652
Придобити за периода, приключващ на 25.09.2012 г.	186	-	186
Отписани за периода, приключващ на 25.09.2012 г.	(19 400)	-	(19 400)
Преоценка до нетна реализируема ст-ст	9 129	(1 162)	7 967
Нетна реализируема стойност към 25 септември 2012 г.	82 690	12 715	95 405

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към консолидирания финансов отчет
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

11. Недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация (продължение)

За периода приключващ на 25 септември 2012 г. Групата е закупила 498 дка земеделска земя и е продала 48 223 дка.

Към 31 декември 2011 г. следните активи са прекласифицирани в позицията "Недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация".

11.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Компанията - майка включват земеделски земи, на територията на Република България, които се държат с цел получаване на приходи от наем/аренда.

Инвестиционните имоти, в които инвестира Компанията - майка са земеделски земи, които се закупуват с цел получаване на доход под формата на рента, както и повишване на стойността им чрез постепенната им концентрация, а също така и земеделски земи, закупувани с цел комасиране и окрупняването им по отделни региони и землища.

Промените в балансовите стойности, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	<u>Площ</u> <u>Декари</u>	<u>Стойност на</u> <u>придобиване</u> <u>'000 лв.</u>	<u>Балансова</u> <u>стойност</u> <u>'000 лв.</u>
Балансова стойност към 31 декември 2010 г.	284 817	63 051	61 699
Постъпили през 2011 г. имоти	4 488	2 413	2 413
- чрез бизнес комбинация	906	793	793
- чрез покупка	567	191	191
- чрез замяна	3 015	1 429	1 429
Отписани през 2011 г. имоти	(47 041)	(11 933)	(11 933)
Отписана обезценка през 2011 г.	-	-	748
Рекласифицирани имоти към недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация (пояснение 11)	(242 264)	(53 531)	(52 927)
Балансова стойност към 31 декември 2011 г.	-	-	-

Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по заеми.

Имоти в размер на 31 хил.лв. през 2011 г. са отписани в резултат на изгубени съдебни дела.

В съответствие с изискванията на чл. 20 от Закона за Дружествата със Специална Инвестиционна Цел Компанията - майка ежегодно възлага на лицензирани оценители да извършат оценка на притежаваните земеделски имоти. Справедливата пазарна стойност, която оценителите определят към 31.12.2010 г. е в размер на 91 464 хил. лв. Компанията - майка е приела по-предпазлив и консервативен подход при последващо оценяване след първоначалното признаване на притежаваните инвестиционни имоти, в следствие на което инвестиционните имоти са представяни по тяхната покупна стойност, намалена с отчетената обезценка.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

11. Недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация (продължение)

11.1 Инвестиционни имоти (продължение)

Приходите от наеми към 25 септември 2012 г., възлизащи на 3 679 хил. лв. (25.09.2011 г.: 3 817 хил. лв.), са включени в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Приходи от наем на недвижими имоти“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи за периода, приключващ на 25 септември 2012 г. в размер на 21 хил. лв. са отчетени на ред „Административни разходи“ (25.09.2011: 19 хил.лв.), се отнасят за такси и комисионни по сключени договори за аренда.

През 2011 г. в резултат на продажба на притежаваните имоти, Групата е отписала обезценка в размер на 748 хил. лв.

Поради предложение за гласуване от Общото събрание на Акционерите от страна на Съвета на Директорите и взето решение от Общото Събрание на Акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. за въвеждане на Фонда в процедура на ликвидация (виж пояснение 2), към 25 септември 2012 г. и към 31 декември 2011 г., притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти са представени в отчета за финансово състояние като текущи активи на ред „Недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация“, и са оценени по тяхната нетна реализируема стойност.

11.2. Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба

Проект „Камбаните“

В нарушение на обявената инвестиционна политика (инвестиции в селскостопанска земя), предишното ръководство на дружеството купува през 2006-07 години парцели в местност Камбаните с цел да се промени предназначението им. Настоящото ръководство на дружеството полагало всички разумни усилия да се продаде този проект с цел дружеството да е в съответствие с обявената инвестиционна политика и устава. Земя в местност Камбаните не е пригодна за селско стопанство и не може да носи доход от аренда.

Изменението в Общоустройствения план на София, с което се променя статута на земята в местността „Камбаните“ от земеделска земя на земя за жилищно многофункционално ползване, е одобрено от Столичния общински съвет и Министерския съвет на РБългария в края на 2009 г.

В началото на 2010 г. Фондът е сключил договори за проучване на пазара, посредничество при продажбата на горесцитирания имот с потенциални клиенти, участие във воденето на преговори и подготовка на договори за продажба на идейния проект и притежаваните имоти.

	Площ към 31.12.2010	Средна цена според оценка към 31.12.2010	Балансова стойност 31.12.2011	Балансова стойност 31.12.2010
	Декари	‘000 лв. / дка	‘000 лв.	‘000 лв.
Проект “Камбаните”	183	81.97	-	15 001
Общо активи държани на продажба	183	-	-	15 001

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

11. Недвижими имоти на разположение за разпределяне при ликвидация (продължение)

11.2. Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба (продължение)

Отчитане

Съгласно изискванията на МСФО 5, Активите държани за продажба се оценяват и представят към края на отчетния период по по-ниската стойност от цената им на придобиване и справедливата им стойност, намалена с определените разходи по продажбата им.

В съответствие с изискванията на чл. 20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, към края на всяка финансово година Дружеството възлага на лицензирани оценители извършването на оценка на притежаваните имоти, държани за продажба, както и оценка на застроителните параметри за притежаваните терени въз основа на одобрения генерален план.

Цената на придобиване, справедливата стойност на имотите и очакваните разходи за изграждане на инфраструктурата са, както следва на Проект Камбаните:

	25 септември 2012	31 декември 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Цена на придобиване -проект Камбаните	-	20 363
Обезценка до нетна реализуема стойност	-	(5 362)
Рекласифицирани към недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация	-	(15 001)
Нетна реализируема стойност	-	-

Поради предложение за гласуване на Общото събрание на Акционерите от страна на Съвета на Директорите и взето решение от Общото Събрание на Акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. за въвеждане на Фонда в процедура на ликвидация (виж пояснение 2), към 25 септември 2012 г. и към 31 декември 2011, имотите държани за продажба на Дружеството са представени в отчета за финансово състояние на ред “Недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация”, оценени по тяхната нетна реализуема стойност.

12. Финансови активи

Финансовите активи на Групата представляват инвестиции в асоциирани предприятия, които поради предложеното за гласуване на Общото Събрание на Акционерите предложение от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), към 31 декември 2011 г. са представени в консолидирания отчет за финансово състояние като текущи активи по тяхната нетна реализуема стойност.

На 20 декември 2011г. Еларг Уинд ЕООД, действащо чрез управителя си Красен Подгорски взема решение за учредяване еднолично акционерно дружество – Реколта 2011 ЕАД. Регистрираният капитал на новоучреденото дружество е в размер на 8 000 хил. лв. и се състои от 80 000 акции с номинална стойност от 10 лв. всяка.

На 22 декември 2011г. Съветът на директорите на едноличния собственик на капитала – Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ взема решение 100% от акциите на Реколта 2011 ЕАД да бъдат заменени срещу акциите на Агроменидж АД, собственост на Индустиален холдинг България АД и представляващи 33.33% от капитала на Агроменидж АД.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

12. Финансови активи (продължение)

Прехвърлянето на собствеността на асоциираното дружество е на 29 декември 2011 г. Към 31.12.2011 г. Агроменидж АД е представена в Консолидирания Отчет за финансовото състояние по себестойността на заменените за придобиването му дялове в Реколта 2011 ЕАД в размер на 8 000 хил. лв., която е справедливата стойност на придобитите дялове в Агроменидж АД.

Асоциираното дружество е учредено в България, с основна дейност – обслужващо дружество на ЕЛАРГ Фонда за Земеделска земя АДСИЦ.

Към 25 септември 2012 г. Еларг Уинд ЕООД е внесъл 169 хил. лв. записани, но невнесени дялови вноски и е признал 1 221 хил. лв. приход на ред „Печалба от финансови активи, отчитани по метода на собствения капитал“ (пояснение 10), отчетен като „Печалба и загуба от нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности“ в консолидирания отчет за всеобхватния доход, представляващи 33.33% дял от печалбата на Агроменидж АД до 03 септември 2012 г., датата на загуба на контрол на компанията – майка върху финансовата и оперативна политика на Еларг Уинд ЕООД.

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по метода на собствения капитал.

Акциите на асоциираните предприятия не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност.

Всички трансфери на парични средства към Групата, напр. изплащане на дивиденди, се осъществяват след одобрението на най-малко 51% от всички собственици на асоциираното предприятие. През периода Групата не е получавала парични средства от асоциираното дружество.

Към 31 декември 2011 г. Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в асоциираното предприятие.

Съгласно решение на Общото Събрание на акционерите от 03.09.2012 г. Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ, в качеството си на едноличен собственик на капитала на Еларг Уинд ЕООД, е продал през месец септември 2012 година всичките си дялове в капитала на Еларг Уинд ЕООД (пояснение 10 (iv)) и към датата на баланса не упражнява контрол или значително влияние върху финансовата и оперативна политика на Еларг Уинд ЕООД и асоциираното му предприятие Агроменидж АД. Към 25 септември 2012 г. Групата няма инвестиции в асоциирани предприятия.

13. Собствен капитал

13.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Компанията - майка се състои от 59 715 885 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Компанията - майка.

	25 септември 2012	31 декември 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	59 716	59 716
Издадени и напълно платени акции	59 716	59 716
Общо акции, оторизирани на 31 декември/25 септември	59 716	59 716

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

13. Собствен капитал (продължение)

13.1. Акционерен капитал (продължение)

Списъкът на основните акционери е представен, както следва:

	25 септември 2012		31 декември 2011	
	Акции		Акции	
	Брой	%	Брой	%
Агроменидж АД	29 560 880	49.50	29 560 880	49.50
Био Фарминг ООД	11 095 882	18.58	-	-
АЛИАНЦ (дружества от Групата АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ общо)	-	-	11 095 882	18.58
Unicredit Bank Austria AG	3 381 793	5.66	3 276 268	5.49
Ромфарм Компани ООД	2 999 640	5.02	-	-
Доверие (дружества от Групата Доверие общо)	-	-	2 903 416	4.86
МИНОРИТАРНИ СОБСТВЕНИЦИ	12 677 690	21.10	12 879 439	21.57
	59 715 885	100	59 715 885	100

Както оповестихме в предходните ни отчети, през януари Компанията-майка подписа с акционера „Био Фарминг“ ООД предварителен договор, по силата на който ликвидационният дял на „Био Фарминг“ ООД за собствените му 11 095 882 акции следваше да бъде изцяло удовлетворен с прехвърлянето на 19 386 дка земеделска земя на ЕЛАРГ във Враца и Монтана и с уравнително плащане от 1 млн. лв. Изпълнението на предварителния договор бе обвързано с определени срокове за вписването на ликвидацията в Търговския Регистър. По причини независещи от Компанията - майка тези срокове не се сбъднаха. За да се запази изгодата на акционерите от този договор, Извънредното Общо Събрание прие нова структура на сделката с „Биофарминг“ ООД, при която акциите да бъдат прехвърлени на специално създадено дружество на изпълнителния директор на Фонда, което пък от своя страна се задължава да заплати на Фонда 25 млн. лв. при разпределението на ликвидационното имущество. „Биофарминг“ ООД ще получи в замяна на 11 095 882 акции 19 386 дка земя и уравнително плащане от 1 млн. лв. (пояснение 7).

13.2. Премияен резерв

Постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените през годините 2005 и 2006 акции, са включени в премияния резерв, намалени с регистрационните и други регулаторни такси и съответните данъчни привилегии.

Общият размер на премияния резерв е 13 453 хил.лв., от които 9 946 хил.лв. се отнасят за 2006г. и 3 507 хил.лв. се отнасят за 2005 г.

13.3. Законови резерви

Съгласно изискванията на Търговския закон акционерните дружества от Групата (пояснение 1.2) са длъжни да формира фонд Резервен (законови резерви), като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала или по-голяма част, предвидена в устава;
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на капитала.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

13. Собствен капитал (продължение)

13.3. Законови резерви (продължение)

През 2012 година едно от дъщерните дружества в Групата – Реколта ЕАД (пояснение 1.2.) формира законови резерви с решение на Общото събрание на акционерите в размер на 59 хил. лв. През септември 2012 година Групата е продала инвестицията си в Еларг Уинд ЕООД, притежаващо пряко контролно участие в Реколта ЕАД от 100% и законовите резерви на Групата към 25 септември 2012 г. възлизат на нула лева.

14. Възнаграждения на персонала

14.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За периода, приключващ на 25.09.2012	За периода, приключващ на 25.09.2011
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(16)	(30)
Разходи по договори за управление	(243)	(257)
Разходи по възнаграждения на Одитен съвет	(9)	(25)
Граждански договори	(1)	-
Разходи за социални осигуровки	(11)	(12)
Общо разходи за персонала	(280)	(324)

14.2. Задължения към персонала

Задължения към персонала, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	25 септември 2012	31 декември 2011
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Задължения към персонала, в т.ч.		
- Текущи заплати по трудови договори	1	2
- Текущи заплати по договори за управление	17	39
- Възнаграждения на Одитен съвет	-	3
Задължения за социални осигуровки	1	2
Общо текущи задължения към персонала	19	46

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата, които са уредени през октомври 2012 г.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

15. Заеми

През 2007 г. Компанията - майка емитира тригодишен необезпечен облигационен заем (ISIN BG2100018071) в размер на 10 000 000 евро при годишна фиксирана лихва от 7%, при плащане на лихвата двукратно през всяка година и изплащане на главницата еднократно при падежа на облигациите. Падежът на главницата и последното лихвено плащане е на дата 03.08.2010г.

През август 2010 г. на общо събрание на облигационерите бе взето решение за удължаване на срока на облигационния заем с 3 години при фиксирана лихва 8.5%. Вследствие на така взетото решение падежът на главницата и последното лихвено плащане е на дата 03.08.2013 г.

На същото общо събрание на облигационерите бе взето и решение за сключване на пут-опция, според която Компанията-майка следва, по инициатива на облигационерите, да изкупи частично:

- на 31 октомври 2010 г. облигации с обща номинална стойност до 1,000 хил. евро и;
- на 31 декември 2010 г. облигации с обща номинална стойност до 1,850 хил. евро

През ноември и декември 2010 г. Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ е изкупило частично облигации с номинал 2,860 хил. евро.

За периода приключващ на 25.09.2012 г., Компанията-майка е начислила разходи за лихви в размер на 697 хил. лв. (за периода приключващ на 25.09.2011 г. 872 хил. лв.), от които като задължение към 25.09.2012 г. за плащане към облигационерите са 0 хил. лв. (31.12.2012 г.: 488 хил.лв.).

На 31 май 2012 г. и 11 юни 2012 г., Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ е изкупило обратно облигации с обща номинална стойност съответно 2,167 хил. евро (4,238 хил. лв) и 333 хил. евро (651 хил. лв).

На 23 август 2012 г. и 17 септември 2012 г., Компанията - майка е изкупила обратно облигации с обща номинална стойност съответно 2 820 хил. евро (5 516 хил. лв) и 1 820 хил. евро (3 560 хил.лв). Към 25 септември 2012 г. облигационният заем е изплатен изцяло.

Към 31 декември 2011 г., поради решението на Общото Събрание на Акционерите, състояло се на 29 февруари 2012 г. за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), Групата представя задълженията по облигационен заем като краткосрочни задължения.

Поради предложението за гласуване на Общото събрание на Акционерите от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура по ликвидация и взето решение от Общото събрание на Акционерите на 29 февруари 2012 г., към 31 декември 2011 г. Групата представя задълженията по облигационен заем като краткосрочни задължения.

16. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в консолидирания отчет за финансовото състояние, включват:

	25 септември 2012	31 декември 2011
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Задължения към доставчици	118	131
Получени аванси по договори за покупко-продажба на инвестиционни имоти	5 139	281
Други	9	3
Общо търговски задължения	5 266	415

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

16. Търговски задължения (продължение)

Получените аванси са във връзка с предварителни договори за покупко - продажба на земеделска земя. Към датата на изготвяне на този отчет, Групата е извършила по-голяма част от продажбите, по които е получило аванси, като неприспадатият аванс по клиенти по аванси свързани с продажба на земя е на стойност 1 хил.лв.

17. Други задължения

Другите задължения на групата могат да бъдат представени както следва:

	25 септември 2012	31 декември 2011
	'000 лв.	'000 лв.
Предплатени суми по договори за аренда	694	302
Данъчни задължения, в това число:		
Данък върху доходите на чуждестранни лица	-	4
Данък върху доходите на физически лица	2	5
Данък върху дивидент	6	6
Корпоративен данък	-	18
Данък върху добавената стойност за внасяне	-	8
Общо данъчни задължения	8	41
Задължения към персонала (пояснение 14.2)	19	46
Гаранция възнаграждение по договор за управление (пояснение 14.2)	37	44
Други	215	7
Общо други задължения	973	440

Предплатените суми по договори за аренда са във връзка с постъпили авансови плащания от арендатори за бъдещи стопански години.

18. Приходи от наем на инвестиционни имоти

	За периода, приключващ на 25.09.2012	За периода, приключващ на 25.09.2011
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2007/08	(1)	-
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2008/09	(10)	1
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2009/10	1	16
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2010/11	1	3 800
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2011/12	3 688	-
Общо приходи от наем на инвестиционни имоти	3 679	3 817

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

19. Печалба от продажби на недвижими имоти

	За периода, приключващ на 25.09.2012	За периода, приключващ на 25.09.2011
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажба	27 227	16 167
Балансова стойност на продадените недвижими имоти	(19 400)	(7 202)
Местни данъци, такси и други разходи свързани с продажбите на инвестиционни имоти	(283)	(76)
Общо печалба от продажба на недвижими имоти	7 544	8 889

20. Други приходи

	За периода, приключващ на 25.09.2012	За периода, приключващ на 25.09.2011
	'000 лв.	'000 лв.
Възстановена обезценка на вземания от клиенти – арендатори (виж пояснение б)	15	51
Извънредна печалба от продажба на инвестиции (пояснение 10)	99	-
Приходи от обезщетения и съдебни спорове	19	-
Други приходи	3	3
Общо други приходи	136	54

21. Възнаграждение на обслужващото дружество

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) (виж пояснение 1), бизнесът и делата на Групата се управляваха приоритетно от Агроменидж АД, България (Обслужващо дружество). Обслужващото дружество предоставяше богата гама от управленски и административни услуги в обичайния ход на дейността, като например:

- Организиране и осъществяване управление и поддръжка на недвижимите имоти, придобити от Групата
- Извършване на проучвания и анализи на пазара на земеделски земи в страната и консултации относно управлението на инвестициите на Групата
- Предоставяне на консултации на Групата, на негови партньори-арендатори и други ползватели на притежаваната от Групата обработваема земеделска земя относно постигането на стопански най-ефективно използване на притежаваната от Групата земя
- Организиране на дейността по закупуване от името на Групата на земеделска земя и други активи, чието придобиване е предвидимо и допустимо съгласно инвестиционната стратегия на Групата
- Организиране и осъществяване на дейностите по арендуване и обработване на земеделска земя собственост на Групата относно постигането на най-ефективно използване на такава земя

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

21. Възнаграждение на обслужващото дружество (продължение)

- Фокус в управлението на производството, съхранението и реализацията на земеделски култури в приоритетни земища за Групата
- Организиране и отговаряне за водене на счетоводна отчетност и друга отчетност, както и кореспонденция на Групата

В замяна на предоставяните услуги, Обслужващото дружество получаваше възнаграждение, което се изчислява на база размера на управляваните активи; резултати, постигнати от продажби на управляваните активи, както и размера на събраните наеми от инвестиционните имоти.

Възнаграждението на Обслужващото дружество за периода приключващ на 25.09.2012 е в размер на 2 557 хил. лв. (25.09.2011: 2 390 хил. лв.).

Освен това възнаграждението за периода приключващ на 25.09.2012 Групата е изплатила 1 хил. лв. и на обслужващото дружество Еларг Уинд ЕООД.

На Извънредното Общо събрание, проведено на 29 февруари 2012 г., акционерите на Еларг Фонд за Земеделска Земя приеха предложението на Съвета на Директорите за обявяването на Дружеството в ликвидация, както и за прекратяване на договора за обслужване с Агроменидж АД, считано от 25.09.2012 - датата на вписване на решението на Общото събрание в търговския регистър на Агенцията по вписванията. В изпълнение на това решение, Компанията-майка, с активното участие на „Агроменидж“ АД като обслужващо дружество, е договорило редица сделки по осребряване на пълния портфейл на активи на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ. Поради забавяне на административното производство по одобряване на ликвидацията от Комисията по Финансов Надзор, и възможността тези сделки да бъдат реализирани извън производството при ликвидация и следователно, при действащ Договор за обслужване, на 3.9.2012 Извънредното Общо Събрание на акционерите разгледа и одобри предложение за отпадане на допълнителните възнаграждения, дължими на обслужващото дружество, изчислявани на база резултати, постигнати от продажби на управляваните активи, както и на база размер на събраните наеми на инвестиционните имоти, считано от 3.9.2012 г. С Обслужващото Дружество бе подписан анекс с тези промени. Във връзка с предсрочното прекратяване на договора за обслужване на 25.09.2012, Компанията - майка е изплатила неустойка от 2 000 хил. лв. на „Агроменидж“ АД (пояснение 28).

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

22. Административни разходи

Административните разходи могат да бъдат анализирани както следва:

	За периода, приключващ на 25.09.2012	За периода, приключващ на 25.09.2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Офис консумативи и материали	(1)	(1)
Консултантски услуги	(1)	(106)
Адвокатски хонорари	(92)	(842)
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	(21)	(19)
Нотариални такси	(9)	(4)
Възнаграждение на одитор	(60)	(14)
Разходи за вътрешен одит	-	(32)
Застраховка на вземания	(12)	(114)
Възнаграждение на лицензирани оценители	(38)	(24)
Такси (ИД, КФН, БФБ, Банка довереник на облигационерите и др.)	(16)	(14)
Членски внос БАСЗЗ	(4)	(4)
Разходи за реклама и PR обслужване	-	(6)
Хостинг сървър	(12)	(7)
Съобщителни и куриерски услуги	(6)	(4)
Наеми	-	(1)
Съдебни разноси	(1)	(47)
Разходи за заплати и осигуровки (виж пояснение 14.1)	(280)	(324)
Непризнат частичен данъчен кредит	(425)	(1 039)
Командировки	(36)	(28)
Отписани съгласно съдебни решения земи	(45)	(14)
Представителни разходи	(3)	(1)
Други	(15)	(13)
Общо за административни разходи	(1 077)	(2 658)

23. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи на Групата за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	За периода, приключващ на 25.09.2012	За периода, приключващ на 25.09.2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Лихви по облигационен заем	(697)	(872)
Банкови такси	(2)	(2)
Брокерски комисионни за обратно изкупуване на облигационен заем	(152)	-
Валутни разлики	(1)	(10)
Общо финансови разходи	(852)	(884)

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

23. Финансови приходи и разходи (продължение)

Финансовите приходи на Групата за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	За периода приключващ на 25.09.2012 ‘000 лв.	За периода приключващ на 25.09.2011 ‘000 лв.
Приходи от лихви по банкови депозити и разплащателни сметки	16	33
Приходи от лихви по търговски вземания	56	28
Валутни разлики	-	2
Общо финансови приходи	72	63

24. Разходи за данъци върху дохода

	За периода приключващ на 25.09.2012 ‘000 лв.	За периода приключващ на 25.09.2011 ‘000 лв.
Текущ данък върху доходите	-	-
Приход от отсрочени данъци	-	-
Приходи/(Разходи) за данъци върху доходите	-	-

Групата начислява дължимите текущи данъци в съответствие с българското законодателство.

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба. В резултат на това, към датата на баланса Компанията - майка не е начислявало текущи и отсрочени данъци.

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10% и действително признати данъчни разходи в печалбата или загубата на дъщерните дружества могат да бъдат представени, както следва:

	За периода приключващ на 25.09.2012 ‘000 лв.	За периода приключващ на 25.09.2011 ‘000 лв.
Печалба/(загуба) преди данъчно облагане	14 131	5 298
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(1 413)	(530)
Данъчен ефект от печалби реализирани от дейности по реда на ЗДСИЦ	1 413	530
Данъчен ефект от непризнати данъчни загуби	-	-
Приходи/(Разходи) за данъци върху дохода	-	-

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

24. Разходи за данъци върху дохода (продължение)

	Консолидиран отчет за финансовото състояние		Консолидиран отчет за всеобхватния доход		Ефект от продажба на дъщерни дружества	
	25	31	25	31	25	31
	септември 2012	декември 2011	септември 2012	декември 2011	септември 2012	декември 2011
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Активи по отсрочени данъци						
Отписване на данъчни загуби поради продажба на дъщерно дружество	-	-	-	-	(1)	(50)
Данъчни загуби, които подлежат на приспадане от бъдещи облагаеми печалби	-	1	-	-	-	-
	-	1	-	-		
Данъчен приход	-	-	-	-		
Активи по отсрочени данъци	-	1				

Към 31 декември 2010 г. ръководството на Групата е признало актив по отсрочени данъци в размер на 51 хил. лв. за данъчни загуби, подлежащи на пренасяне, тъй като счита, че за периода 2011 – 2015 г. ще бъдат реализирани достатъчно облагаеми печалби, срещу които тези загуби ще могат да бъдат изцяло приспаднати. 55 хил. лв. е размерът на данъчните загуби, които могат да бъдат приспаднати от бъдещи данъчни печалби до 2015 г, за които не е признат отсрочен данъчен актив, тъй като дъщерните дружества отчитат загуби или Групата не счита, че ще бъдат реализирани достатъчно облагаеми печалби, срещу които тези загуби ще могат да бъдат приспаднати.

Поради решението на Общото Събрание на Акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), към 31 декември 2011 г. отсрочените данъчни активи на Групата са представени в консолидирания отчет за финансово състояние на ред други текущи активи (пояснение 8). Към 25 септември 2012 г. Групата няма отсрочени данъчни активи.

25. Доход на акция и дивиденди

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана консолидираната нетна печалба/(загуба).

Среднопретегленият брой акции, е изчислен като сума от броя на обикновените акции в обръщение в началото на периода и броя на обикновените акции в обръщение в края на периода:

	За периода приключващ на 25.09.2012	За периода приключващ на 25.09.2011
Нетна печалба/(загуба) (в хил. лв.)	14 131	5 298
Среднопретеглен брой акции	59 715 885	59 715 885
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.24	0.09

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

25. Доход на акция и дивиденди (продължение)

Коригирания финансов резултат на Компанията-майка, съгласно чл. 10 ал.1 от ЗДСИЦ, на база на който се определя размера на дивидентите е както следва:

	За периода приключващ на 25.09.2012 ‘000 лв.	За периода приключващ на 25.09.2011 ‘000 лв.
Финансов резултат (Счетоводна печалба/(загуба) за периода) на Компанията - майка	14 215	4 081
1.увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти	(7 967)	-
2.увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	(7 827)	(8 965)
3.увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	16 356	8 965
а)продажната цена на недвижимия имот	27 227	16 167
б)сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	(10 871)	(7 202)
Коригирана печалба за периода	14 777	4 081

Съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, Компанията - майка е задължена да разпределя дивиденди не по-малко от 90% от коригирания по-горе финансов резултат за финансовата година при спазване на изискванията на чл. 247 а от Търговския закон.

Към 31.12.2011 г. брутният минимален размер на дивидента, дължим след приемане на одитирания финансов отчет на Компанията - майка, възлиза на 4 307 хил. лв.или 0.07 лв. на акция.

На проведеното на 29 февруари 2012 г. Общо събрание, акционерите на Компанията - майка приемат одитирания финансов отчет за 2011 г. и вземат решение за разпределяне на дивидент в размер на 0.07 лв. на акция. Значителна част от дължимия дивидент е изплатена на акционерите до 25 септември 2012 г.

26. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват обслужващо дружество „Агроменидж“ АД, асоциирано предприятие на Еларг Уинд ЕООД (дъщерно дружество на Компанията – майка до 03.09.2012 (пояснение 1.2)) и на което Компанията-майка е асоциирано предприятие, както и ключов управленски персонал, описан по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банкова сметка.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

26. Сделки със свързани лица (продължение)

26.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на Компанията – майка и Управителите на дъщерните дружества. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	За периода, приключващ на 25.09.2012 ‘000 лв.	За периода, приключващ на 25.09.2011 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Възнаграждения по договори за управление	(245)	(257)
Разходи за социални осигуровки	(6)	(6)
Общо възнаграждения	(251)	(263)
	25 септември 2012	31 декември 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи задължения:		
Текущи задължения към ключов управленски персонал (включително удържаните гаранции по договори за управление)	71	86

26.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	25 септември 2012 ‘000 лв.	31 декември 2011 ‘000 лв.
Текущи		
Разчети със свързани лица:		
- вземания от Агроменидж АД	20 931	8 193
- други вземания от Еларг Уинд ЕООД	4	-
Общо текущи вземания от свързани лица	20 935	8 193
Общо вземания от свързани лица	20 935	8 193
Текущи		
Задължения към:		
- Агроменидж АД	46	-
- Еларг Уинд ЕООД	1	-
Общо текущи задължения към свързани лица	47	-
Общо задължения към свързани лица	47	-

Значителна част от търговските вземания от свързани лица представляват вземания по частична авансова вноса по неустойката, предвидена в договора за обслужване с „Агроменидж“ АД, при предсрочното му прекратяване (пояснение 28) и задължение за покупка на Еларг Уинд ЕООД.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

26. Сделки със свързани лица (продължение)

26.2. Сделки със свързани лица

	За периода, приключващ на 25.09.2012 ‘000 лв.	За периода, приключващ на 25.09.2011 ‘000 лв.
Получени услуги по договор за обслужване - АГРОМЕНИДЖ АД (пояснение 21)	2 557	2 390
Неустойка за разваляне на договор с Агроменидж АД (пояснение 28)	2 000	-
Предоставени услуги по договор за наем на земя и наем на автомобил - АГРОМЕНИДЖ АД	2	-
Начислена лихва по търговски вземания -АГРОМЕНИДЖ АД	23	26

27. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата е осъществила следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в консолидирания отчет за паричните потоци:

- През 2011 г. Групата е придобила активи - земеделска земя в резултат на сделки по замяна в размер на 1 429 хил. лв., за 2010 г. в размер на 244 хил. лв.

За периода, приключващ на 25 септември 2012 г. Дружеството не е сключвало безналични сделки.

28. Неустойки

На Извънредното Общо събрание, проведено на 29 февруари 2012 г., акционерите на Компанията - майка приеха предложението на Съвета на Директорите за обявяването на Дружеството в ликвидация, както и за прекратяване на договора за обслужване с Агроменидж АД, считано от датата на вписване на решението на Общото събрание в търговския регистър на Агенцията по вписванията.

Във връзка с предложението на Съвета на Директорите за ликвидация на Компанията - майка, при предсрочно прекратяване на договора за обслужване /какъвто е случаят с предложената ликвидация/, Компанията - майка дължи неустойка на „Агроменидж” АД. Неустойката е определяема въз основа оставащия срок по договора за управление и остатъчния портфейл за реализация.

Прогнозният размер на таксите за обслужване на Компанията - майка за оставащия срок на договора му, изчислен въз основа на различните допускания за ръст на цените на земеделските земи и годишен оборот от покупко-продажби на недвижими имот (земеделски земи) е представен в следната таблица:

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

28. Неустойки (продължение)

годишен оборот в дка	Среден ръст на цените в %						
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%
2 500	24 643 425	25 767 437	26 938 928	28 159 481	29 430 720	30 754 307	32 131 944
5 000	24 565 261	25 683 730	26 849 559	28 064 328	29 329 659	30 647 213	32 018 690
7 500	24 488 668	25 660 164	26 879 810	28 149 193	29 469 940	30 843 717	32 272 231
10 000	24 992 445	26 168 732	27 393 000	28 666 832	29 991 849	31 369 714	32 802 129
12 500	25 496 488	26 676 135	27 894 873	29 169 041	30 494 273	31 872 231	33 304 616
15 000	25 995 002	27 180 964	28 414 836	29 698 200	31 032 676	32 419 926	33 861 649

Съветът на Директорите възложи на Изпълнителния Директор да влезе в преговори с „Агроменидж“, за да определи по размер задоволителна за двете страни неустойка. В преговорите с „Агроменидж“ първоначално бе постигната неустойка от 13 млн. лева. Съветът на директорите на свое заседание от 16 февруари препоръча на Общото Събрание да прекрати договора при така уговорената неустойка.

През 2012 г., въз основа на препоръката на Съвета на Директорите, проведените преговори с „Агроменидж“ АД и взетото решение на Извънредното Общо Събрание за обявяването на Компанията - майка в ликвидация, както и за прекратяване на договора за обслужване с Агроменидж АД, Компанията - майка е начислила провизия за неустойка в размер на 13 млн. лв.

В допълнение и с цел да осигури бърза и успешна ликвидация на фонда и монетизация на активите си, Компанията - майка е сключила предварителен договор с „Агроменидж“ АД, с който получава правото да възложи на „Агроменидж“ АД в ликвидационен дял непрофилния актив „Камбаните“ по цена 13 млн. лв., ако ликвидаторът не успее да го монетизира на по-висока цена до завършване срока на предложената ликвидацията.

На Общото Събрание на акционерите, проведено на 3.9.2012 г. е одобрена неустойка в размер на 2 млн. лв., като през септември 2012 г. в резултат на преговорите страните са подписали съответния анекс към споразумението за неустойка, като „Агроменидж“ АД се задължава да възстанови на Компанията - майка разликата между реално изплатената сума и намаленият размер на неустойката в срок от 1 година или да прихване сумата за сметка на ликвидационния си дял. Вземането от „Агроменидж“ АД е отчетено като „Вземания от свързани предприятия“ (пояснение 26.2).

29. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории вижте пояснение 29.3. Най-значимите финансови рискове са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от ръководството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

29. Рискове, свързани с финансовите инструменти

29.1. Анализ на пазарния риск

29.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции, деноминирани главно в евро, излагат Групата на минимален валутен риск.

За да намали валутния риск, Групата следи паричните потоци, които не са в български лева. Групата е въвела отделни процедури за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране.

Финансовите активи и пасиви, които са деноминирани в чуждестранна валута и са преизчислени в български лева към края на отчетния период, са представени, както следва:

	Излагане на краткосрочен риск ‘000 лв.	Излагане на дългосрочен риск ‘000 лв.
25 септември 2012 г.		
Финансови активи	2	-
Финансови пасиви	-	-
Общо излагане на риск	2	-
31 декември 2011 г.		
Финансови активи	2	-
Финансови пасиви	(14 489)	-
Общо излагане на риск	(14 487)	-

29.1.1. Лихвен

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 25 септември 2012 г. и 31 декември 2011 г. Групата не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото финансовите активи и пасиви са с фиксирани лихвени проценти.

29.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при възникване на вземания от клиенти, депозирани средства, инвестиции в облигации и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	25 септември 2012 ‘000 лв.	31 декември 2011 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	5 216	647
Търговски и други вземания, вземания от свързани лица	26 026	10 646
Балансова стойност	31 242	11 293

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

29. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

29.2. Анализ на кредитния риск (продължение)

Групата редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политиката на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към отделни контрагенти или към Група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Балансовите стойности описани по-горе заедно с начислените обезценки, както е оповестено в пояснение 6 и пояснение 7, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

29.3. Анализ на ликвидния риск

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 25 септември 2012 г. и 31 декември 2011 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
25 септември 2012 г.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към свързани лица	47	-	-	-
Търговски и други задължения	342	694	-	-
Общо	389	694	-	-

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

29. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

29.3. Анализ на ликвидния риск (продължение)

31 декември 2011г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Облигационен заем	1 177	14 563	-	-
Търговски и други задължения	141	302	-	-
Общо	1 318	14 865	-	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

29.4. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	25 септември 2012	31 декември 2011
		'000 лв.	'000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	6,7,26.2	26 026	10 646
Пари и парични еквиваленти	9	5 216	647
		31 242	11 293
Финансови пасиви	Пояснение	25 септември 2012	31 декември 2011
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Текущи пасиви:			
Задължения по облигационен заем, вкл.лихви	15	-	14 453
Търговски и други задължения	16, 17, 26.2	1 083	443
		1 083	14 896

30. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата управлява своя капитал, като има за цел постигане на максимална възвращаемост за акционерите чрез оптимизация на капиталовата структура.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 25 септември 2012 г.

30. Политика и процедури за управление на капитала (продължение)

	31 декември 2011
	'000 лв.
Дълг	14 453
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(647)
Нетен дълг	13 806
Собствен капитал	110 935
Съотношение Нетен дълг/ Собствен капитал	0.12

31. Събития след края на отчетния период

На 25 септември 2012 г. в Търговския регистър са вписани следните обстоятелства:

- прекратяване дейността на ЕЛАРГ и обявяване на Компанията - майка в ликвидация;
- срок на ликвидацията – 1-годишен срок, считано от вписването на ликвидацията в Търговския регистър на Агенцията по вписванията;
- Веселин Божидаров Данев е назначен за ликвидатор;
- представителството на Дружеството се осъществява от ликвидатора, който има правата и задълженията на изпълнителен орган.

На 28 септември 2012 г., поради вписването на ликвидацията на Компанията - майка в Търговския Регистър, акциите ѝ са преместени на алтернативния пазар VaSe сегмент акции.

След края на отчетния период и преди одобрението на настоящия отчет за публикуване Компанията - майка е свикала Извънредно Общо Събрание за 3.12.2012 г., на което ще бъде предложено изменение на договореностите на Фонда с акционера „Агроменидж“ АД по отношение на имотите на Компанията - майка в местността „Камбаните“ (пояснение 11.2). Тъй като „Агроменидж“ АД има намерение да развива основната си дейност – управление на земеделски земи, „Камбаните“ се явяват непрофилен актив, за придобиването на който бе подписан предварителен договор с оглед обезпечаване на ликвидацията. Предлага се на акционерите да одобрят продажбата на „Камбаните“ на трето лице, включително и по цена по-ниска от 13 млн. лв. като „Агроменидж“ АД ще компенсира Фонда за пропуснатите ползи от разликата между цената на реализация и тази по предварителния договор. В този смисъл интересите на Компанията - майка и финансовите параметри на ликвидационния план ще бъдат запазени и защитени.

След края на отчетния период и преди одобрение на настоящия отчет за публикуване Компанията - майка е продала земи на разположение за ликвидация с площ над 159 хил. дка.

След края на отчетния период и до датата на одобрение на настоящия отчет за публикуване Компанията - майка е събрала вземания по договори за наем/аренда, отнасящи се за стопанската 2011/2012 г., възлизащи на 4 096 хил. лв..

Към 30 януари 2013 г. събираемостта на вземанията по договорите за наем/аренда за стопанската 2011/2012 е 94.24% от първоначално начислените за годината приходи. За сравнение - към 30 януари 2012 г. събираемостта на вземанията по договорите за наем/аренда за стопанската 2010/2011 г. е възлизала на 91.21 %.

След края на отчетния период до датата на одобрение на настоящия консолидиран финансов отчет, няма настъпили други значими събития, които да налагат допълнителни оповестявания или корекции.