



„ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ”
АДСИЦ– в ликвидация
Междинен финансов отчет

26 септември – 31 декември 2012 г.

Съдържание

	Страница
Междинен счетоводен баланс	2
Междинен отчет за приходите и разходите	3
Междинен отчет за паричните потоци (пряк метод)	4
Приложение към междинния финансов отчет	6-16

Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация

Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (Дружеството) 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 Дружеството е променено на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ.

Дружеството е регистрирано 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. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 131404159.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София 1407, бул. Никола Вапцаров 16.

Дружеството е с предмет на дейност 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.

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

Дружеството е учредено за срок от 13 години, считано от датата на първоначалната регистрация в Търговския регистър. На 18.11.2011 г. Съветът на директорите на Дружеството, 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 Дружеството 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 Дружеството. 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 Дружеството за ликвидация. На 25 септември 2012 г. в Търговския регистър е обявена ликвидацията на Дружеството.

С оглед откриването на производство по ликвидация за Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ – в ликвидация на 05.10.2012г. е подадено искане пред Националната агенция по приходите за задължителна deregистрация на Дружеството по ДДС. Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ – в Ликвидация е deregистрирано по ДДС, считано от 25.09.2012 г., по силата на Акт за deregистрация по ЗДДС № 220991200001728./15.02.2012 г. на инспектор по приходите към НАП, ТД София.

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 31 декември 2012 г. Дружеството се представлява от ликвидатора Веселин Данев.

Настоящият финансов отчет на Дружеството е одобрен от ликвидатора на 30 януари 2013 г.

2 Счетоводна политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие със Счетоводен стандарт 13 и останалите Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (СС), приети с ПМС № 46 от 21.03.2005 г., изменени и допълнени съгласно ПМС № 251 от 17.10.2007 г., в сила от 01.01.2008 г.

2.2 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики прилагани при изготвянето на тези финансови отчети са представени по долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че тези оценки са базирани на най-пълното познаването на текущите събития и действия от страна на ръководството, то реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

2.3 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отразяват при спазване изискванията на СС 21 Ефекти от промени във валутните курсове.

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупко-продажба на чуждестранна валута, се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиването, а продадената по валутния курс на продажбата. Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за приходи и разходи като финансови приходи или финансови разходи.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

2.4 Приходи и разходи

Приходите от ликвидация и разходите по ликвидацията се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания.

2.5 Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са преглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците генериращи парични потоци се преглеждат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив базирана на пазарни условия и стойността в употреба.

2.6 Финансови активи

Финансовите активи включват кредити и вземания.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното вземездяване и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството 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. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Кредити и вземания възникнали първоначално в Дружеството са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Те са не-деривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност използвайки метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Промяна в стойността им се отразява в Отчета за приходи и разходи за периода.

Търговските вземания се обезценяват когато е налице обективно доказателство че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

2.7 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрращаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

2.8 Капитал

Акционерния на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

В съответствие със СС 13 Отчитане при ликвидация и несъстоятелност, финансовите резултати до ликвидацията и всички останали видове резерви се обединяват и се отчитат като други резерви.

2.9 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават тогава, 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 се признават като финансови разходи в Отчета за приходи и разходи.

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

Дивидентите платими на акционерите на Дружеството се признават, когато дивидентите са одобрени от Общото събрание на акционерите.

3 Вземания

	31.12.2012 ‘000 лв.
Вземания от арендатори	68
Други вземания	526
Вземания от свързани лица (пояснение 13.4)	45 933
	<u>46 527</u>

Част от другите вземания, в размер на 443 хил. лв. представлява вземания от лихви, по направени депозити.

	31.12.2012 ‘000 лв.
Вземания от арендатори	
Вземания от арендатори, брутно в т.ч.	1 825
По договори за наем/аренда 2011/12	423
По договори за наем/аренда 2010/11	292
По договори за наем/аренда 2009/10	383
По договори за наем/аренда 2008/09	520
По договори за наем/аренда 2007/08	207
Други вземания от клиенти и доставчици	-
Обезценка на вземания 2011/12	(384)
Обезценка на вземания 2010/11	(271)
Обезценка на вземания 2009/10	(375)
Обезценка на вземания 2008/09	(520)
Обезценка на вземания 2007/08	(207)
Общо търговски вземания	<u>68</u>

4 Други материални запаси

4.1. Недвижими имоти на разположение за разпределяне при ликвидация

Поради решението на Общото Събрание на Акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 1), към 31 декември 2012 г., притежаваните от Дружеството земи са класифицирани като „Други“ в позицията Материални запаси в счетоводния баланс по тяхната нетна реализируема стойност. Дружеството е определило нетната реализируема стойност на недвижимите имоти на разположение за разпределяне при ликвидация като продажната цена, намалена с очакваните разходи по изповядване на сделките и очакваните административни разходи, свързани с дейността по продажбата.

Към 31 декември 2012 г. недвижимите имоти на разположение за разпределяне при ликвидация могат да бъдат анализирани както следва:

Към 31 декември 2012 г.

	<u>Площ</u> Декари	<u>Средна цена</u> <u>според оценка</u> лв. / дека	<u>Балансова</u> <u>стойност</u> ‘000 лв.
Недвижими имоти (земеделски земи) на разположение за разпределяне при ликвидация	35 477	407.62	14 461
Проект “Камбаните”	183	68 388.00	12 515
Общо недвижими имоти към 31.12.2012	35 660	-	26 976

Значителна част от оставащите земи са предмет на сключени предварителни договори за продажба. По предварителния договор с Ромфарм Компани ООД остават за прехвърляне по нотариален ред 10 068 декара земеделски земи с продажна цена от 500 лева на декар, а по договора с Агроменидж АД за продажба за оставащи 24 944 декара земя в област Видин (одобрен от Извънредното Общо Събрание от 3 септември 2012) продажната цена е определяема на база 450 лева на декар.

На проволото се на 3 декември 2012 година Извънредно общо събрание на акционерите, бе одобрено изменението на ликвидационния план в частта относно осребряването на имоти с обща площ от 182,583 кв. метра, находящи се в с. Бистрица, м. Камбаните и договореностите на Дружеството с акционера Агроменидж АД, както следва: Продажбата на имотите може да се извърши при цена по – ниска от тази, залегнала в одобрения от общото събрание на акционерите от 29.02.2012 г. ликвидационен план и бюджета към него, при условие, че Агроменидж АД компенсира Дружеството за пропуснатите ползи от разликата между цената на реализация и цената от 13 млн. лева по сключен предварителен договор между Дружеството и Агроменидж АД.

През периода 26 септември 2012 г. – 31 декември 2012 г. Дружеството е начислило обезценка на недвижимите имоти по проект „Камбаните“ в размер на 200 хил. лв. за достигане до тяхната нетна реализируема стойност. Разходът за обезценка е отчетен като други разходи, свързани с ликвидацията (пояснение 11).

4.2. Други материални запаси

Поради решението на Общото Събрание на Акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. За въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 1), към 31 декември 2012 г., притежаваните от Дружеството материални активи (стопански инвентар) са класифицирани като „Други“ в позицията Материални запаси в счетоводния баланс по тяхната нетна реализируема стойност в размер на 4 хил. лв

5 Пари и парични еквиваленти

	<u>31.12.2012</u>
	‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:	
-български лева	76 845
-Евро	<u>2</u>
Общо пари и парични еквиваленти	<u>76 847</u>

Дружеството разполага с разплащателни сметки в лева и евро. Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с фиксирани лихвени проценти по банкови депозити. Към 31 декември 2012 г. Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ има краткосрочни депозити в размер на 76 700 хил. лв. Към 31 декември 2012 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

6 Капитал

6.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството 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 Дружеството.

	<u>31.12.2012</u>
	‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:	
В началото на годината	59 716
Издадени и напълно платени акции	<u>59 716</u>
Общо акции, оторизирани към 31.12.2012	<u>59 716</u>

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

	<u>31.12.2012</u>	
	<u>Акции</u>	
	Брой	%
Агроменидж АД	29 560 880	49.50
Реколта Екуити ЕООД	11 095 882	18.58
Unicredit Bank Austria AG	3 296 793	5.52
Ромфарм Компани ООД	2 999 640	5.02
Пенсионни фондове, управлявани от ING	925 578	1.55
МИНОРИТАРНИ СОБСТВЕНИЦИ	<u>11 837 112</u>	<u>19.83</u>
	<u>59 715 885</u>	<u>100</u>

6.2 Други резерви

В съответствие със СС 13 Отчитане при ликвидация и несъстоятелност, финансовите резултати до ликвидацията и всички останали видове резерви се обединяват и се отчитат като други резерви. Резервите на Дружеството към 31.12.2012 г. възлизат на 60 904 хил. лв.

7 Задължения

7.1 Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	<u>31.12.2012</u>
	‘000 лв.
Текущи:	
Получени аванси по договори за покупко-продажба на инвестиционни имоти	1
Задължения към доставчици	167
Други	-
Търговски вземания от свързани лица (пояснение 13.4)	3
Общо търговски задължения	<u>171</u>

7.2 Други задължения

Другите задължения на Дружеството могат да бъдат представени както следва:

	<u>31.12.2012</u>
	‘000 лв.
Предплатени суми по договори за аренда – за възстановяване	15
Данък върху доходите на физически лица	16
Задължения към персонала и осигурителните институции	53
Гаранция възнаграждение по договор за управление	37
Други	1 289
Задължение за дивидент	3
Общо други задължения	<u>1 413</u>

8 Печалба от продажба на недвижими имоти

	<u>За периода</u>
	<u>26.09-31.12.12</u>
	‘000 лв.
Приходи от продажба	84 873
Балансова стойност на продадените недвижими имоти	(69 523)
Нотариални такси, такси и данъци свързани с продажбата на недвижимите имоти	(1 495)
Печалба от продажба на нетекущи активи	<u>13 855</u>

9 Разходи за персонала и възнаграждение на ликвидатора

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За периода 26.09-31.12.12 ‘000 лв.
Разходи по трудови договори	(198)
Разходи по договори за управление	(83)
Разходи за възнаграждение на ликвидатора	(30)
Общо разходи за персонала и възнаграждение на ликвидатора	(311)

10 Други приходи

	За периода 26.09-31.12.12 ‘000 лв.
Усвояване на начислена провизия за административни разходи	432
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2011/12	57
Други приходи	50
Възстановена обезценка на вземане от застраховател	32
Общо други приходи	571

11 Други разходи, свързани с ликвидацията

	За периода 26.09-31.12.12 ‘000 лв.
Офис консумативи и материали	(17)
Наеми и поддръжка	(38)
Адвокатски услуги	(24)
Консултански услуги	(4)
Одиторски услуги	(4)
Възнаграждения на лицензирани оценители	(4)
Абонаменти	(6)
Нотариални такси и други такси и комисионни	(17)
Разходи за командировки	(3)
Провизия на административни разходи свързани с ликвидацията	(440)
Общо административни разходи	(557)
Начислена провизия на вземания	(26)
Обезценка на недвижими имоти по проект „Камбаните“, пояснение 4.1.)	(200)
Общо разходи за обезценка на активи	(226)
Разходи за отписана земя	(7)
Други	(2)
Общо разходи за обезценка на активи	(9)
Общо други разходи, свързани с ликвидацията	(792)

12 Финансови приходи и разходи

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

	За периода 26.09-31.12.12
	‘000 лв.
Приходи от лихви по банкови депозити и разплащателни сметки	521
Вземане от Реколта Екуити ЕООД във връзка с придобиване на акции (пояснение 6 и пояснение 13.1.)	<u>14 307</u>
Общо финансови приходи	<u>14 828</u>

13 Сделки със свързани лица

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и никакви гаранции не са били предоставяни или получавани.

13.1 Сделки с дружества от групата

За периода 26 септември 2012 г. – 31 декември 2012 г. Дружеството е реализирало следните сделки със свързани лица.

	За периода 26.09-31.12.12
	‘000 лв.
Вземане от Реколта Екуити ЕООД по придобиване на акции (пояснение 6)	<u>14 307</u>
	<u>14 307</u>
Начислена обезценка на вземане от Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД	<u>2</u>
	<u>2</u>

На 21 декември 2012 година Дружеството сключва договор с Реколта Екуити ЕООД и Био Фарминг ЕООД, според който Реколта Екуити ЕООД е посочено като трето лице, което да придобие от „Био Фарминг” ЕООД правото на собственост върху 11 095 882 броя обикновени поименни безналични акции от капитала на Фонда на цена от 1.07 (един лев и седем стотинки) лева на акция (пояснение 6.1).

С договор от 21 декември 2012 г. между Еларг Фонд за Земеделска Земя – в ликвидация („Еларг“) и Реколта Екуити ЕООД, Реколта Екуити ЕООД се задължи да заплати на „Еларг“ сумата от 25 млн. лева. Сделката е одобрена на Извънредното Общо Събрание от 18 септември и е описана подробно в материалите към същото. (пояснение 13.4)

13.2 Сделки с ключов управленски персонал

	За периода 26.09-31.12.12 ‘000 лв.
Краткосрочни вознаграждения	
- начислени вознаграждения на ликвидаторите	30
	<u>30</u>

13.3 Разчети с ключов управленски персонал в края на периода

	31.12.2012 ‘000 лв.
Текущи	
Задължения към ключов управленски персонал:	
-възнаграждения	27
-други	-
-гаранции на управленски персонал	37
Общо текущи задължения към ключов управленски персонал	<u>64</u>

13.4 Разчети със свързани лица към края на годината

	31.12.2012 ‘000 лв.
Вземания от:	
Вземания от Агроменидж АД	20 929
Вземания от Еларг Уинд ЕООД	4
Вземания от Реколта Екуити ЕООД (пояснение 13.1)	25 000
Цена на придобиване на 100% от дяловете на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД	1 600
Вземания от Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД	287
Обезценка на вземане и цена на придобиване на 100% от дяловете на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД	(1 887)
	<u>45 933</u>
Задължения към:	
Задължения към Агроменидж АД	3
	<u>3</u>

Значителна част от вземанията са от Агроменидж АД и са във връзка с подлежащата на връщане част от неустойката по договора за обслужване и продажбата на дружеството Еларг Уинд ЕООД. И двете сделки бяха одобрени на Извънредното Общо Събрание от 3 септември 2012.

14 Удовлетворяване на кредиторите

Търговските и други задължения на Дружеството са представени в пояснение 7.1. и пояснение 7.2.. Дружеството планира да удовлетвори кредиторите си в рамките на договорените срокове и не по – късно от края на едногодишния срок на ликвидация, считано от вписването на ликвидацията в Търговския регистър на Агенцията по вписванията – 26.09.2012 г.

15 Поети задължения, условни активи и пасиви

Към 31 декември 2012 г. Дружеството няма поети задължение, условни активи и пасиви, които следва да бъдат оповестени в настоящия финансов отчет.

16 Политика на ръководството по отношение управление на риска

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен и лихвен риск. Въпреки това Дружеството не използва финансови инструменти за намаляването на финансовите рискове.

17 Валутен риск

Дружеството основно извършва сделки в лева, поради което изложеността му на валутен риск е минимална.

18 Кредитен риск

Максималният кредитен риск свързан с финансови активи е до размера на преносната им стойност отразена в баланса на Дружеството. В тази връзка той е отразен само в случаите в които максималния размер на потенциалната загуба, значително се различава от отчетната стойност отразена в баланса.

19 Лихвен риск

Към 31 декември 2012 г. Дружеството няма задължения по заеми и не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти.

20 Събития настъпили след датата на финансовия отчет

След края на отчетния период и до датата на одобрение на настоящия отчет за публикуване Дружеството е събрало вземания по договори за наем/аренда, отнасящи се за стопанската 2011/2012 г., възлизащи на 65 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 възлижала на 91.21 %.