

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейността

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, бул. Джеймс Баучер № 95-97, ет.1, а адресът за кореспонденция е 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 (ЗППЦК). 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.

Дружеството е учредено за срок от 13 години, считано от датата на първоначалната регистрация в Търговския регистър.

Дружеството има едностепенна система на управление.

На Общото събрание проведено на 22 май 2009 г. беше извършена промяна в състава на Съвета на директорите (СД) на Дружеството и сега в неговия състав влизат, както следва:

Иво Станев Гъдев, Член на СД;
Андрей Валерьевич Круглихин, Член на СД;
Стефан Георгиев Стефанов, Председател на СД;
Васил Иванов Василев, Член на СД;
Стоян Любомиров Малкочев, Член на СД.

Към 31 декември 2009 г. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Стоян Любомиров Малкочев.

Към 31 декември 2009 г. Акционерния капитал на Дружеството се състои от 59 715 885 брой акции с номинал 1 лв.

1.1. Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

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 Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и изплащане на дивиденди на акционерите при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Инвестиционни ограничения.

"Еларг фонд за земеделска земя" АДСИЦ придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти. Съобразно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството 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 Дружеството 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.

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества. През юни 2008 г. на Общо събрание, акционерите на дружеството 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 Дружеството към края на всяка финансова година, както и не повече от 5 млн. евро.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса.

1.2 Дъщерни дружества на ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ притежава пряко контролно участие в две дъщерни дружества.

Дъщерно дружество	Страна	Регистриран капитал	Собственост на ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ
ЕЛАРГ АГРО ЕООД	България	5 000	100%
ЕЛАРГ УИНД ЕООД	България	5 000	100%

Дъщерните дружества са учредени през м. Юни 2009г.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен 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).

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

Дружеството изготвя и консолидиран финансов отчет 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). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“.

Финансовият отчет към 31 декември 2009 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29 март 2010 г.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2009 г.:

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (коригиран);
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (коригиран);
- МСФО 8 „Оперативни сегменти”;
- МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 23 „Разходи по заеми” (ревизиран 2007 г. и коригиран);

- МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (коригиран);
- МСС 32 „Финансови инструменти: представяне” (коригиран);
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” (коригиран);
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги”;
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти”;
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие”;
- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти”;
- КРМСФО 16 „Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция”;
- Годишни подобрения 2008 г.: СМСС публикува Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008 г. По-голямата част от тези промени влизат в сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г.;
- МСФО 4 „Застрахователи договори” (коригиран);
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” (коригиран);
- КРМСФО 9 „Преоценка на внедрени деривативи” (коригиран).

Съществените ефекти, както в текущия период, така и в предходни или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на новите изисквания във връзка с представяне, признаване и оценяване, са представени по-долу:

Прилагането на МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.) води до някои промени във формата, заглавията и представянето на определени елементи в финансовия отчет, което е свързано и с допълнителни оповестявания. Оценяването и признаването на активите, пасивите, приходите и разходите на Дружеството остават непроменени. Въпреки това някои елементи, които се признават директно в собствения капитал, сега се отразяват в другия всеобхватен доход, като например преоценката на имоти, машини и съоръжения. МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.) влияе върху представянето на промените в собствения капитал, принадлежащ на собствениците на Дружеството, и въвежда отчет за всеобхватния доход.

Измененията на МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” изискват допълнителни оповестявания за финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. Оценките на справедлива стойност се категоризират в тристепенна йерархия на справедливата стойност, която отразява степента, до която те се базират на налична пазарна информация. За деривативните финансови пасиви следва да бъде представен отделен количествен анализ на сроковете за погасяване, показващ оставащите по договорите падежи, когато това е съществено за установяване на периодите, през които се очаква да възникнат парични потоци. Дружеството използва възможността, предоставена от преходните разпоредби на измененията, и не представя сравнителна информация във връзка с новите изисквания.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които не се очаква да имат ефект върху финансови отчети на Дружеството е представена по-долу:

МСФО 8 „Оперативни сегменти”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. МСФО 8 заменя МСС 14 „Отчитане по сегменти” и изисква „мениджърски подход”, според който информацията за сегментите е представена на същата база, която се използва за целите на вътрешното отчитане.

МСФО 2 (коригиран) „Плащане на базата на акции”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството на дружеството няма и не предвижда изплащането на възнаграждения под формата на дялове или опции за придобиване на дялове.

МСС 32 (коригиран) „Финансови инструменти: оповестяване и представяне” и съответните изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не са приложими за Дружеството, тъй като то няма инструменти с право на връщане.

КРМСФО 13 Програми за лоялни клиенти, в сила за годишни периоди започващи на или след 01 януари 2008 г. Дружеството не прилага програми за поощрение на лоялни клиенти.

КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижими имоти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Дружеството не е сключило и не планира да сключва споразумения за строителство на недвижими имоти.

КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 октомври 2008 г. Дружеството не прилага хеджиране на инвестиции в чуждестранни операции.

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

Към датата на одобрението на този финансов отчет, някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила. Информацията относно нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу. Публикувани са и други нови стандарти и разяснения, но не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

МСФО 3 „Бизнес комбинации” (ревизиран 2008) (в сила от 1 юли 2009 г.)

Стандартът е приложим проспективно за бизнес комбинации, възникнали през отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г.. Новият стандарт

въвежда промени в счетоводното отчитане на бизнес комбинации, но все пак запазва изискването за използване на метода на покупката, и ще има значителен ефект върху отчитането на бизнес комбинации, извършени в отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г.

МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (ревизиран 2008) (в сила от 1 юли 2009 г.)

Преработеният стандарт въвежда промени в изискванията за счетоводно отчитане на загуба на контрол над дъщерно предприятие и на промени в участието на Дружеството в дъщерни предприятия. Тези промени ще бъдат приложени перспективно в съответствия с изискванията на преходните разпоредби и следователно не са отразени в настоящия финансов отчет на Дружеството.

КРМСФО 17 „Разпределение на непарични активи на собствениците” (в сила от 1 юли 2009 г.)

Разяснението дава насоки за начина, по който предприятието следва да отчете счетоводно разпределението на активи, различни от парични средства (непарични активи), като дивиденди на собствениците си в качеството им на собственици.

КРМСФО 18 „Прехвърляне на активи от клиенти” (в сила от 1 юли 2009 г.)

Разяснението дава насоки за начина, по който предприятието следва да отчете счетоводно прехвърлянето на активи на имоти, машини и съоръжения от клиенти. Съгласно разяснението това са активи за получателя, които следва да бъдат признати по справедлива стойност към датата на прехвърлянето, като се признава приход в съответствие с МСС 18 „Приходи”.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидирания финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет. Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в единичен отчет.

През 2009 г. са представени два сравнителни периода, поради прилагане на МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007): за Отчета за финансовото състояние към 31 декември 2009 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2008 г. и 31 декември 2007 г.).

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните предприятия на Дружеството се изразява във възможността му да ръководи и определя финансовата и оперативната политика на дъщерните предприятия, така че да се извличат изгоди в резултат на дейността им. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството 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.

4.5. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги. Приходите от основните услуги са представени в пояснения 22 и 23.

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 работи, направени от Дружеството.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- 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 Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от

продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.5.1. Предоставяне на услуги

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

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

4.5.2. Приходи от лихви

Приходите от лихви и разходите за 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.

4.6. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.7. 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 Дружеството. 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 отчета за всеобхватния доход на ред „Финансови разходи”.

4.8. Нематериални активи

Нематериални активи включват програмни продукти. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за всеобхватния

доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Софтуер 2 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Амортизация на нефинансови активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.9. Машини, съоръжения и оборудване

Машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на тази група активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на машини, съоръжения и оборудване се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Машини, съоръжения и оборудване, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на Машини, съоръжения и оборудване се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини, съоръжения и оборудване 3.33 години
- Транспортни средства 4 години
- Стопански инвентар 6.67 години
- Компютри 2 години
- Други 6.67 години

Печалбата или загубата от продажбата на Машини, съоръжения и оборудване се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за всеобхватния доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за Машините, съоръженията и оборудването на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.10. 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 отчета 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 отчета 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.

4.11. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

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 Дружеството 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. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.12. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земеделски земи, които се държат за получаване на приходи от наем и аренда, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за всеобхватния доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Разходи за външни услуги“, и се признават, както е описано в пояснение 4.6 и пояснение 4.7.

4.13. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството 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 Дружеството 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.

4.13.1. 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 Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия 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 отчета за всеобхватния доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, 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 Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия 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.

4.13.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството 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.

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, 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.

4.14. Данъци върху дохода

Дължимите текущи данъци 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. В резултат на това, към датата на финансовия отчет Дружеството не е начислявало текущи и отсрочени данъци.

4.15. 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.

4.16. Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото 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.

4.17. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Дружеството 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 внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

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

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за собствения капитал.

4.18. 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, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Дружеството не е разработвало 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 „Задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.19. 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 Дружеството 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 Дружеството 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.

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

4.20.1. 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 остатъка 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.

4.20.2. 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.

4.20.3 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 финансов отчет Фондът е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер както е представено по-долу:

1	Приключени дела срещу Еларг Ф33, които са завършили със съдебното отстранение на Фонда от процесните имоти	5	28,984	-	28,984
2	Висящи дела, по които Фондът е ответник, и материален интерес на земите, от които би могъл да бъде съдебно отстранен.	4	33,616	-	33,616
3	Изпълнителни листове, издадени в полза на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ по приключени съдебни производства	10	584,806	13,426	571,380

4	Висящи дела, по които Еларг Ф33 е ищец	1	3,500	-	3,500
5	Приключени дела, по които Еларг Ф33 е бил ищец	1	3,989	-	3,989

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия 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.

4.21.1. 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 Дружеството 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. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

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.

През 2009 г. Дружеството е претърпяло загуби от обезценка в размер на 3 293 хил.лв., в т.ч. на активи държани за продажба в размер на 2 770 хил.лв. и на текущи активи – вземания в размер на 523 хил.лв. за да се намали тяхната балансовата стойност до възстановимата им стойност. Загубите от обезценка се представят в отчета за всеобхватния доход на ред "Други разходи".

4.21.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2009 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.21.3. Провизии

Дружеството е ответник по няколко съдебни дела към настоящия момент, чийто изход може да доведе до задължения на стойност, различна от сумата на признатите във финансовия отчет провизии. Провизиите нямат да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Дружеството в горепосочените спорове.

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ включват земеделски земи, на територията на РБългария, които се държат с цел получаване на приходи от наем/аренда.

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

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

	‘000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2009 г.	62 842
Новопридобити активи:	14
- чрез замяна	14
Рекласифицирани през 2009 г. имоти в инвестиционни имоти (Ветрови парк Ветрино) от Активи държани за продажба	1 438
Отписани активи	(45)
Салдо към 31 декември 2009 г.	64 249
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	64 249
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2008 г.	77 896
Новопридобити активи:	15 157
- чрез покупка	15 157
Отписани активи	(8 726)
Прехвърлени активи в Активи държани за продажба	(21 485)
Салдо към 31 декември 2008 г.	62 842
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	62 842

Брутна балансова стойност

Салдо към 1 януари 2007 г.	45 108
Новопридобити активи:	33 388
- чрез покупка	33 388
Отписани активи	(600)
Салдо към 31 декември 2007 г.	77 896
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	77 896

Към 31.12.2009 г. притежаваните от Фонда имоти са на стойност 64 249 хил.лв, както следва:

Общо имоти	Площ, декари	Стойност на придобиване, хил. лв.	Балансова стойност, хил. лв.
Към 31 декември 2008	291 971	62 842	62 842
Постъпили през 2009 г. имоти	68	14	14
Рекласифицирани имоти (Ветрови парк Ветрино)	1 200	1 438	1 438
Отписани през 2009 г. имоти	(205)	(45)	(45)
Към 31 декември 2009	293 034	64 249	64 249

През месец декември 2008 Фонда бе сключил договор с "Хидроелектрик Булгари" ООД част от групата на "Елетрисите дю Франс" за продажбата на 1 200 декара обозначен като проект "Ветрови парк Ветрино", на която след съответните замервания и изваждане на необходимите документи да бъде изграден ветрови парк с мощност между 30 и 50 MW. Съгласно условията на договора сделката следваше да бъде финализирана до 15 декември 2009 година.

През 2009 г. бе разтрогнат горесцитирания предварителния договор, което наложи рекласифицирането на имота от актив държан с цел продажба в инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти не са заложиени като обезпечение по заеми.

В съответствие с изискванията на чл. 20 от Закона за Дружествата със Специална Инвестиционна Цел Дружеството е възложило на лицензирани оценители от "Оценки и Партньори" ООД, които да извършат оценка на притежаваните земеделски имоти към 31.12.2009 година. "Справедливата пазарна стойност, която оценителите определят към края на 2009 година е в размер на 91 778 хил. лева. Дружеството е приело по-предпазлив и консервативен подход при последващо оценяване след първоначалното признаване на притежаваните инвестиционни имоти, в следствие на което инвестиционните имоти са показани в настоящия отчет по тяхната покупна стойност.

	Софтуер '000 лв.	Разходи за придобиване на нематериални активи '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2007 г.	1	-	1
Новопридобити активи, закупени	9	-	9
Салдо към 31 декември 2007 г.	10	-	10
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2007 г.	-	-	-
Амортизация	(4)	-	(4)
Салдо към 31 декември 2007 г.	(4)	-	(4)
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	6	-	6

Нематериалните активи са тествани за обезценка през 2009 г. и бе установено, че не съществуват подобни индикации.

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

7. Машини, съоръжения и оборудване

Машините, съоръженията и оборудването на Дружествата включват 4 групи. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Офис оборудване '000 лв.	Стопански инвентар '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2009 г.	51	5	24	80
Новопридобити активи	5	7	7	19
Отписани активи	(28)	-	-	(28)
Салдо към 31 декември 2009 г.	28	12	31	71
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2009 г.	(47)	(2)	(13)	(62)
Отписани активи	27	-	-	27
Амортизация	(5)	(2)	(6)	(13)
Салдо към 31 декември 2009 г.	(25)	(4)	(19)	(48)
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	3	8	12	23

	Офис оборудване '000 лв.	Стопански инвентар '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2008 г.	50	5	24	79
Новопридобити активи	1	-	-	1
Салдо към 31 декември 2008 г.	51	5	24	80
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2008 г.	(31)	(1)	(7)	(39)
Амортизация	(16)	(1)	(6)	(23)
Салдо към 31 декември 2008 г.	(47)	(2)	(13)	(62)
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	4	3	11	18

	Офис оборудване '000 лв.	Стопански инвентар '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2007 г.	36	4	24	64
Новопридобити активи	14	1	-	15
Салдо към 31 декември 2007 г.	50	5	24	79
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2007 г.	(12)	-	(1)	(13)
Амортизация	(19)	(1)	(6)	(26)
Салдо към 31 декември 2007 г.	(31)	(1)	(7)	(39)
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	19	4	17	40

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Съгласно решение от 29.04.2009г. на Съвета на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ са учредени две дъщерни дружества. Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ е 100% собственик на капитала на дружествата.

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2009 участие	
			'000 лв.	%
Еларг агро ЕООД	България	Обслужващо дружество	5	100
Еларг уинд ЕООД	България	Обслужващо дружество	5	100
			<u>10</u>	

Дружествата са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността.

През 2009 г. Дружеството не е получило дивиденди.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

9. Лизинг

9.1. Финансов лизинг като лизингополучател

Дружеството е придобило по договори за финансов лизинг лек автомобил Шкода Фабия. Нетната балансова стойност на актива, придобити по договори за финансов лизинг, възлиза на 5 хил. лв. (2008 г.: 11 лв.; 2007 г.: 17 лв.). Актива е включен в група Транспортни средства (вж. пояснение 7).

Бъдещите минимални лизингови плащания в края на всеки от представените отчетни периоди са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
31 декември 2009 г.			
Лизингови плащания	5	-	5
Дисконтиране	-	-	-
Нетна настояща стойност	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>5</u>
31 декември 2008 г.			
Лизингови плащания	6	5	11
Дисконтиране	(1)	-	(1)
Нетна настояща стойност	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>10</u>
31 декември 2007 г.			
Лизингови плащания	6	12	18
Дисконтиране	(1)	(2)	(3)
Нетна настояща стойност	<u>5</u>	<u>10</u>	<u>15</u>

Лизинговите договори включват фиксирани лизингови плащания и опция за закупуване в края на срока на лизинга. Лизинговите договори са неотменяеми, но не съдържат други ограничения.

10. Търговски вземания

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Вземания от арендатори, брутно в т.ч.	2 785	1 418	207
По договори за наем/аренда 2009/2010	942	-	-
По договори за наем/аренда 2008/2009	1 519	768	-
По договори за наем/аренда 2007/2008	324	650	207
Вземания от клиенти и доставчици	-	-	9
Обезценка на вземания 2007/2008	(324)	-	-
Търговски вземания	2 461	1 418	216

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

Към 30.09.2009 г. бе направена обезценка на вземания от клиенти арендатори, отнасящи се за стопанската 2007/2008г. Брутния размер на обезценката е в размер на 324 хил.лв. и е признат в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи“.

Към 31.12.2009г. Вземанията от арендатори се отнасят за стопанската 2008/2009 г. и 2009/2010 г. Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

Най-значимите вземания от арендатори към 31 декември са представени, както следва:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
ХЕРА АГРО ООД	151	39	-
МЕГА ГРУП ЕООД	147	51	-
АГРО ТЕРА СЕВЕР АД	78	19	-
ЗП НЕНКО ИВАНОВ НЕНКОВ	39	42	-
КРИСТЕРА АГРО ЕООД	37	14	-
ЕКАТЕРИНА ЙОРДАНОВА МАТ ГЕР ЕТ	31	2	-
АГРОЛЕС ДИМОВ ЕООД	29	15	-
ЗП ДИМИТЪР ИВАНОВ ДИМИТРОВ	27	7	-
ДЕКАДАНС ДИМИТЪР ШИШКОВ ЕТ	25	9	-
СТАНДАРТ АГРО АМ ЕООД	15	33	-
МАРГАРИТА ЕООД	15	12	-

11. Предоставени аванси

Най-значимите суми по предоставени аванси към 31.12.2009г. са представени както следва:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
КАЛИНА ГЕОРГИЕВА АНГЕЛОВА	-	406	406
ДИМИТРИН ДИМИТРОВ	-	61	61
ВАНЯ СТОЙЧЕВА	-	40	40
ДИМИТЪР ИВАНОВ	9	19	4
ВЛАДИМИР ВАСИЛЕВ ЯНКОВ	-	18	18
АЛЕКСАНДЪР ЕЛЕНКОВ	6	6	10
ПЕПА АРСЕНОВА	5	5	5
СТОЯН ГАНЧЕВ	-	3	62
НЕВЯН ГЕОРГИЕВ	-	2	3
СТОЯН БОРИСОВ СТОЯНОВ	-	-	20
ЦВЕТОЗАР ЦВЕТКОВ	-	-	19
ПЛАМЕН ПЕТРОВ	-	-	12
ДИМИТЪР ДИМИТРОВ	-	-	10
СУЗАНА НЕДЕВА	-	-	7
КАТЯ КИРИЛОВА	-	-	7
ДАНИЕЛА МАРИНОВА ГЕОРГИЕВА	-	-	4
ИРЕНА АНДОНОВА ДИМИТРОВА	-	-	4
Други	11	62	15
	31	622	707

12. Данъчни вземания

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Данък добавена стойност за възстановяване	59	-	-
	59	-	-

13. Други вземания

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Присъдени вземания	544	-	-
Обезценка на присъдените вземания	(199)	-	-
Балансова стойност на присъдените вземания	345	-	-
Предоставени аванси във връзка със сключени:			
договори за аренда	47	-	
Вземания по лихви	42	20	46
Други вземания	8	5	13
	442	25	59

Във връзка 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 предствят по следния начин:

	2012/2013 '000 лв.	2011/2012 '000 лв.	2010/2011 '000 лв.	2009/2010 '000 лв.	2008/2009 '000 лв.
Балансова стойност към 01.01.2009г.	-	-	(21)	(21)	(16)
Начислени през 2009г.	(1)	(3)	(3)	(4)	-
Признати през 2009г.	-	-	-	6	16
Балансова стойност към 31.12.2009г.	(1)	(3)	(24)	(19)	-

14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:			
- български лева	275	70	2 342
- Евро	29	2	72
Краткосрочни депозити	3 064	5 384	8 186
Пари и парични еквиваленти	3 368	5 456	10 600

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Към датата на отчета дружеството има открити депозити в Българска банка:

- Срочен депозит в размер на 780 хил.евро. при 6 % годишна лихва;
- Срочен депозит в размер на 500 хил.лв. при 6.25% годишна лихва;
- Депозит (call deposit) в размер на 1 038 хил.лв., при годишна лихва 4%.

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

През 2008 г. Дружеството е извършило рекласификация на два имота обособени като отделни проекти, съответно: Проект "Камбаните" и Проект "Ветрови парк Ветрино" от Инвестиционни имоти в Активи държани за продажба.

Основните причини за тази рекласификация са следните:

Проект „Камбаните“

През месец февруари 2008 г. Фондът сключва договор с контрагент изработка на подробен устойчив план и смяна на статута на земеделската земя по проект „Камбаните“. Към 31 декември 2008 г. статутът на земята е непроменен, но в предложената промяна на Общия устройствен план на София имотите са със статут на урегулирани поземлени имоти. В следствие на това, през септември 2008 г., е взето решение от Съвета на директорите, с което е овластен изпълнителният директор на Фонда да сключи договор за посредничество при продажбата на проект „Камбаните“. Ръководството към този момент счита, че имотът ще бъде реализиран до края на 2009 г.

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

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

Проект „Ветрови парк Ветрино“

През месец декември 2008 г. Фондът сключва договор с Хидроелектрик Булгари ООД (част от икономическата група на Елетрисите дю Франс) за продажбата на 1 200 декара терен, обозначен като проект „Ветрови парк Ветрино“, на който след съответните замервания и изваждане на необходимите документи да бъде изграден ветрови парк с мощност между 30 и 50 MW. Съгласно условията на договора сделката следва да бъде финализирана до края на 2009 г.

През 2009 г. предварителният договор за продажба на проект „Ветрови парк Ветрино“ е прекратен, поради което парцелите по проекта с обща стойност 1 438 хил. лв. са рекласифицирани обратно към Инвестиционните имоти на Фонда.

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 нетната им реализуема стойност, намалена с определените разходи по продажбата им.

В съответствие с изискванията на чл. 20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, към 31 декември 2009 и 2008 г. 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:

	31 декември 2009	31 декември 2008	31 декември 2007
Цена на придобиване	20 363	21 485	-
Обезценка до нетна реализуема стойност	(2 770)	-	-
Нетна реализируема стойност	17 593	31 838	-

Увеличението в стойността на Проект „Камбаните” в размер на 316 хил. лв. е в резултат на направени разходи през 2009 г. във връзка с по-горе цитирания договор за изработка на подробен устройствен план и смяна на статута на земеделската земя, а отчетената обезценка към 31 декември 2009 г. в размер на 2 770 хил. лв., е на база получените оценки на справедливата пазарна цена. Загубите от обезценка са отчетени в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи”.

Към 31 декември 2008 г. нетната реализуема стойност на имотите по проект “Камбаните” е в размер на 26 238 хил. лв. (приблизително с около 24% по-висока от цената на придобиване), поради което обезценка не е начислявана към тази дата.

През 2009 г. предварителният договор за продажба на проект „Ветрови парк Ветрино” е прекратен, поради което парцелите по проекта с обща стойност 1 438 хил. лв. са рекласифицирани обратно към Инвестиционните имоти на Фонда.

16. Собствен капитал

16.1. 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.

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:			
В началото на годината	59 716	59 716	59 716
Издадени и напълно платени акции	59 716	59 716	59 716
Общо акции, оторизирани на 31 декември	59 716	59 716	59 716

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	2009	2009	2008	2008	2007	2007
	Брой		Брой		Брой	
	акции	%	акции	%	акции	%
QVT FUND LP	29 560 880	49.50	29 560 880	49.50	23 110 048	38.70
АЛИАНЦ (дружества от Групата АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ)	9 934 924	16.64	9 931 764	16.63	9 650 087	16.16
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LTDPB	5 607 298	9.39	5 011 123	8.39	-	-
MORGAN STANLEY AND CO.INTERNATIONAL	-	-	-	-	6 532 918	10.94
RAIFFEISEN ZENTRALBANK OSTERREICH AG	-	-	-	-	3 941 248	6.60
МИНОРИТАРНИ СОБСТВЕНИЦИ	14 612 783	24.47	15 212 118	25.48	16 481 584	27.60
	59 715 885	100	59 715 885	100	59 715 885	100

16.2. Премиен резерв

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

Общ размер 13 453 хил.лв. 2006 – 9 946; 2005 – 3 507

17. Възнаграждения на персонала

17.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(27)	(36)
Разходи по договори за управление	(119)	(116)
Разходи по граждански договори	(5)	(6)
Разходи за социални осигуровки	(10)	(7)
Разходи за персонала	(161)	(165)

17.2. Задължения към персонала

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

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Текущи:			
Задължения към персонала, в т.ч.			
- Текущи заплати по трудови договори	2	2	2
- Текущи заплати по договори за управление	9	20	49
- Граждански договори	2	2	2
Задължения за социални осигуровки	2	1	3
Текущи задължения към персонала	15	25	56

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2010 г.

18. Заеми

През 2007 г. дружеството емитира тригодишен необезпечен облигационен заем 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. Падежа на главницата и последното лихвено плащане е на дата 03.08.2010 година.

За периода дружеството е начислило разходи за лихви в размер на 1 365 хил.лв., от които за плащане към облигационерите 561 хил.лв.

19. Търговски задължения

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

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Текущи:			
Задължения към обслужващи дружества	1230	569	1 771
Задължения към регионални представители	68	81	740
Задължения към доставчици	113	72	77
Други	10	-	-
	1 421	722	2 588

20. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Данък върху доходите на физически лица	1	-	1
	1	-	1

21. Предплатени суми по договори за аренда

Предплатените суми могат да се предствят по следния начин:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Приходи по договори за аренда	92	8	-
	92	8	-

Предплатените суми са във връзка с постъпили авансови плащания от арендатори за бъдщи стопански години. Признаването на отсрочения приход като текущ се извършва през всяко тримесечие по ¼ от общата авансирана сума.

През 2009 година са признати 8 хил.лв. отсрочени приходи за стопанската 2008/2009г., която приключва на 30.09.2009г. и 31 хил.лв., представляващи една четвърт от отсрочените приходи за 2009/2010г.

22. Приходи от наем на инвестиционни имоти

Приходите от наем на инвестиционни имоти на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2005/2006	-	1
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2006/2007	-	28
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2007/2008	12	2 518
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2008/2009	2 978	771
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2009/2010	973	-
	3 963	3 318

23. Печалба от продажба на нетекущи активи

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Приходи от продажба	27	15 173
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(12)	(8 726)
Печалба от продажба на нетекущи активи	15	6 447

24. Разходи за материали

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Рекламни материали	(16)	-
Офис консумативи и материали	(3)	(13)
	(19)	(13)

25. Разходи за външни услуги

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Възнаграждение на обслужващо дружество	(1 539)	(3 135)
Разходи за продажба на инвестиционни имоти	-	(384)
Консултантски услуги	(117)	(4)
Адвокатски хонорари	(133)	(39)
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	(59)	(81)
Възнаграждение на одитор	(39)	(58)
Разходи за вътрешен одит	(59)	(20)
Възнаграждение на лицензирани оценители	(22)	(58)
Такси (ЦД, КФН, БФБ, Банка довереник н. облигационерите)	(17)	(19)
Членски внос БАСЗЗ	(5)	(5)
Разходи за реклама	(11)	(37)
Наеми и поддръжка	(22)	(62)
Съобщителни и куриерски услуги	(1)	(13)
Разходи по управление на свободни финансови активи	-	(8)
Разходи за учредяване на договорна ипотека	-	(12)
Застраховки	(1)	(21)
Съдебни разноски	(26)	(5)
Други	(16)	(64)
	(2 067)	(4025)

26. Други разходи

Другите разходи включват:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Обезценка на активи държани за продажба	(2 770)	
Обезценка на вземания от клиенти - арендатори	(324)	
Обезценка на присъдени вземания	(199)	
Непризнат данъчен кредит	(211)	
Отписани вземания	(101)	(8)
Командировки	(52)	(3)
Балансова стойност на отписана земя съгласно влезли в сила съдебни решения	(18)	(8)
Представителни разходи	(9)	
Други	(6)	(3)
	<u>(3 690)</u>	<u>(22)</u>

Обезценката на търговските вземания в размер на 543 хил. лв. е включена в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи“ и е подробно анализирана в пояснение 10.

Обезценката на активите, държани за продажба в размер на 2 770 хил.лв. е включена на ред „други разходи“ и е анализирана в пояснение 15.

27. Финансови приходи и разходи

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

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Лихви по облигационен заем	(1 365)	(1 370)
Лихви по банков кредит	-	(120)
Банкови такси	(3)	(26)
Такса по банков кредит (възстановени на фонда от обслужващото дружество)	-	(47)
Лихви по лизингов договор	-	(1)
Финансови разходи	<u>(1 368)</u>	<u>(1 564)</u>

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

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Приходи от лихви по банкови депозити	242	209
Приходи от лихви по разплащателни сметки	1	4
Финансови приходи	<u>243</u>	<u>213</u>

Към датата на отчета Дружеството има открити депозити в Българска банка:

- Срочен депозит в размер на 780 хил.евро. при 6 % годишна лихва;
- Срочен депозит в размер на 500 хил.лв. при 6.25% годишна лихва;
- Депозит (call deposit) в размер на 1 038хил.лв., при годишна лихва 4%.

28. Разходи за данъци върху дохода

Дружеството начислява дължимите текущи данъци 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. В резултат на това, към датата на баланса Дружеството не е начислявало текущи и отсрочени данъци.

29. Доход/ (Загуба) на акция

Основният доход/(загуба) на акция и доходът/(загубата) на акция с намалена стойност са изчислени, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход/ (загуба) на акция, както и нетната печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2009	2008
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	(3 108)	4 231
Среднопретеглен брой акции	59 715 885	59 715 885
Основен доход/ (загуба) на акция (в лв. за акция)	(0.052)	0.071

Коригиране на финансовия резултат за 2009г. съгласно чл. 10
 ал.1 от ЗДСИЦ

	Сума в 000 BGN
Печалбата за разпределение /счетоводна печалба/(загуба)	(3 108)
1.увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти	2 770
2.увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	(11)
3.увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	11
а)продажната цена на недвижимия имот	23
б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	(12)
4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	-
5. увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	-
а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг,	-
б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.	-
Коригирана печалба	(338)

30. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват дъщерните дружества и ключов управленски персонал, описани 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.

30.1. Сделки със свързани лица

	2009 ‘000 лв.
Получени услуги по договор за обслужване	
- ЕЛАРГ АГРО ЕООД	15
- ЕЛАРГ УИНД ЕООД	2
Предоставени допълнителни парчни вноски	
- ЕЛАРГ АГРО ЕООД	1 229
- ЕЛАРГ УИНД ЕООД	20

30.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2009 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:	
Възнаграждения по договори за управление	(119)
Разходи за социални осигуровки	(2)
Общо възнаграждения	(121)

30.3. Разчети със свързани лица в края на годината

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Текущи			
Вземания от:			
- дъщерни дружества	1 249	-	-
Общо текущи вземания от свързани лица	1 249	-	-
Общо вземания от свързани лица	1 249	-	-
Текущи			
Задължения към:			
- дъщерни дружества	20	-	-
- ключов управленски персонал	9	-	-
Общо текущи задължения към свързани лица	29	-	-
Общо задължения към свързани лица	29	-	-

31. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Дружеството е придобило активи – земеделска земя в резултат на сделки по замяна в размер на 14 хил. лв. (2008 г: 0 хил. лв.);

32. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 32.4. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със ръководството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

32.1. Анализ на пазарния риск

32.1.1. Валутен риск

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

За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. По принцип има 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	Излагане на дългосрочен риск
	ЕВРО '000	ЕВРО '000
31 декември 2009 г.		
Финансови активи	29	-
Финансови пасиви	(20 124)	(-)
Общо излагане на риск	(20 095)	-
31 декември 2008 г.		
Финансови активи	2	-
Финансови пасиви	(568)	(19 563)
Общо излагане на риск	(566)	(19 563)
31 декември 2007 г.		
Финансови активи	72	-
Финансови пасиви	(566)	(19 568)
Общо излагане на риск	(494)	(19 568)

32.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2009 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

32.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството 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 Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:			
Пари и парични еквиваленти	3 368	5 456	10 600
Търговски и други вземания	2 461	1 418	216
Вземания от свързани лица	1 249	-	-
Балансова стойност	7 078	6 874	10 816

Дружеството 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. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството 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.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към Дружество от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от един клиенти. 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.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на търговските вземания. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

32.3. Анализ на ликвидния риск

Дружеството 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 Дружеството за периода.

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

Към 31 декември 2009 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

Финансов отчет

31 декември 2009 г.

31 декември 2009 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационен заем	682	20 235	-	-
Задължения към свързани лица	20	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	3	2	-	-
Търговски и други задължения	1 436	-	-	-
Общо	2 141	20 237	-	-

31 декември 2008 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационен заем	682	683	20 917	-
Задължения по финансов лизинг	3	3	5	-
Търговски и други задължения	747	-	-	-
Общо	1 432	686	20 922	-

31 декември 2007 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационен заем	685	685	22 282	-
Задължения по финансов лизинг	3	3	12	-
Търговски и други задължения	2 644	-	-	-
Общо	3 332	688	22 294	-

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.

32.4. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2009	2008	2007
		'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Кредити и вземания:				
Търговски и други вземания	10,13,30.3	4 152	1 443	275
Пари и парични еквиваленти	14	3 368	5 456	10 600
		7 520	6 899	10 875

Финансови пасиви	Пояснение	2009	2008	2007
		'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Нетекущи пасиви:				
Задължения по облигационен заем, вкл.лихви	18	-	19 558	19 558
Задължения по финансов лизинг	9	-	5	10
Текущи пасиви:				
Задължения по облигационен заем, вкл.лихви	18	20 119	563	561
Задължения по финансов лизинг	9	5	5	5
Задължения към свързани лица	30.3	20	-	-
Търговски и други задължения	14	1 436	747	2 644
		21 580	20 878	22 778

33. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

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

Съотношение дълг/капитал е както следва:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Дълг	21 674	20 892	22 779
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(3 368)	(5 456)	(10 600)
Нетен дълг	18 306	15 436	12 179
Собствен капитал	55 285	70 234	66 745
Съотношение Нетен дълг/ Собствен капитал	0.33	0.22	0.18

34. Събития след края на отчетния период

34.1. Съгласно решение на съвета на директорите от 10.02.2010г. бе пиета оставката на Стоян Любомиров Малкочев като Изпълнителен директор и на осн. Чл.235, ал.2 и чл.244 ал.4 от ТЗ управлението на Дружеството бе възложено на Андрей Валериевич Круглихин.

34.2. 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 11.02.2010г. са взети следните решения:

- УВЕЛИЧАВА КАПИТАЛА на "Еларг Агро" ЕООД с 90 000 (деветдесет хиляди) лева – от 5 000 (пет хиляди) лева на 95 000 (деветдесет и пет хиляди) лева чрез комбинирано следване на механизмите по чл. 148, ал.1, т.1 и т.2 ТЗ, а именно - увеличаване на номиналната стойност на съществуващите 100 дяла от 50 (петдесет) на 95 (деветдесет и пет) лв и издаването на нови 900 (деветстотин) дяла, всеки с номинална стойност от по 95 (деветдесет и пет) лева.
- ЕДНОВРЕМЕННО С УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА ПО Т.1 НАМАЛЯВА КАПИТАЛА на "Еларг Агро" ЕООД, по реда на чл.149, ал.1 ТЗ във връзка с чл.203 ТЗ, с 45 000 (четиридесет и пет хиляди) лева – от 95 000 (деветдесет и пет хиляди) лева на 50 000 (петдесет хиляди) лева, като намаляването на капитала има действие само ако и доколкото е извършено увеличението по т.1 от настоящото протоколно решение.
- ЦЕЛТА на увеличението на капитала по т.1 е осигуряване на финансов ресурс, необходим за оперирането на Дружеството и привеждане на стойността на капитала в съответствие със стойността на имуществото на Дружеството, а ЦЕЛТА на намалението на капитала по т.2 е покриване на загубата, формирана през финансовата 2009 година .

Увеличението на капитала е направено чрез ефективна вноска по набирателна сметка на дружеството на 24.02.2010г. в размер на 90 000 лева.

Финансов отчет

31 декември 2009 г.

На 23.03.2010 г. в Търговския регистър са вписани промените в капитала на дъщерното дружество – Еларг агро ЕООД.

35. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2009 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от съвета на директорите на 29.03.2010 г.