

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, приключваща на 31 декември 2007

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

**ЕЛАНА ФОНД ЗА
ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АД СИЦ**

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ
БЕЛЕЖКИ/ ОПОВЕСТЯВАНИЯ КЪМ
ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

31 декември 2007

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2007

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Учредяване, основен капитал и предмет на дейност на Дружеството

Елана Фонд за Земеделска Земя (Дружеството) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание на 14 март 2005. Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 500,000 лева, разпределен в 500,000 акции с номинал 1 лев всяка. Дружеството е регистрирано в Софийски градски съд на 7 април 2005 и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, ул. Кузман Шапкарев № 4.

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 7 години.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва: Георги Петров Личев, Председател на СД и Изпълнителен директор, Георги Валентинов Малинов, Заместник председател на СД и Петър Стоянов Божков, Страхил Николов Виденов, Андрей Валерьевич Клуглихин, Членове на СД.

Към 31 декември 2007 Дружеството е издало акции в номинален размер на 59,715,885 лева

1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Предмет на дейност

Предметът на дейност на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделска земя и последващата ѝ продажба през 2011 година.

Основна цел

Съгласно устава на "Елана 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.

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2007

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Инвестиционни ограничения

“Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ придобива единствено земеделски земи и не секюритизира други видове недвижими имоти.

Съобразно изискванията на Закона, 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.

На предстоящото годишно общо събрание на акционерите на Фонда Съветът на директорите възнамерява да предложи за гласуване промяна в устава на “Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ, съгласно която размерът на инвестициите в земеделска земя за неземеделски нужди не може да надхвърля 10% от балансовата стойност на активите на Фонда към края на всяка финансова година.

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Фонда 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, Фондът може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Не са прилагани следните промени в МСС/МСФО и разяснения, които са издадени, но все още не са влезли в сила:

- § МСС 1 Промяна – Представяне на капитала, валидна от 1 януари 2009;
- § КМСФО 14 и МСС 19 Промяна – Активи с дефинирани ползи (Приходи); минимално изискване за финансиране и тяхното взаимодействие, валидна от 1 януари 2008;
- § МСФО 8 Оперативни сегменти, валиден от 1 януари 2008;
- § МСФО 23 Промяна - Разходи за лихви по заеми, валидна от 1 януари 2009;
- § КМСФО 11, МСФО 2 Сделки за изкупуване на групови и собствени облигации, валиден от 1 март 2007;
- § КМСФО 12 Споразумения за концесия, валиден от 1 януари 2009;
- § КМСФО 13 Програми за лоялни клиенти, валидна за периоди след 1 юли 2008.

Като цяло ръководството не очаква значително влияние на посочените по-горе стандарти върху финансовия отчет на Фонда към 31 декември 2007.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на конвенцията за историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, финансови активи държани за търгуване и инвестиции на разположение за продажба, които се преоценяват по справедлива стойност. Другите финансови активи и пасиви и нефинансовите активи и пасиви са отчетени по амортизирана или историческа стойност.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2007

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Ръководството на Дружеството е направило анализ и не е констатирало съществени различия в политиките по признаването и оценката на активите, пасивите, приходите и разходите, както и в представянето им, изискващи преизчисляване и рекласифициране на сравнителните данни с цел осигуряване на съответствие и съпоставимост на сравнителните данни с приложимите стандарти към 31 декември 2007.

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО, изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към датата на баланса и върху размера на приходите и разходите през отчетния период, както и върху оповестяването на условни активи и пасиви. Въпреки че тези оценки се базират на наличната информация към датата на издаване на финансовия отчет, бъдещите действителни резултати може да се различават от прогнозните оценки.

3. ОСНОВНИ АСПЕКТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

3.1 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имоти, машини, съоръжения и оборудване се отчитат първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на активите.

Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. себестойност, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Начисляването на амортизации започва от месеца, следващ месеца на придобиване или въвеждане в употреба на активите. Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се изчислява по линейния метод, така че изхажяването им да отговаря на определения за тях полезен живот. Амортизацията се начислява като се прилага линейният метод, на база следните определени срокове за полезен живот на активите:

Категория активи	Аморт. норма	Определен полезен живот
Компютри и компютърна техника	50%	2 години
Машини и оборудване	30%	3.33 години
Транспортни средства	25%	4 години
Стопански инвентар	15%	6.66 години

Последващите разходи, свързани с отделен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

Минималният допустим праг на същественост на имоти, машини, съоръжения и оборудване е 500 лв.

3. ОСНОВНИ АСПЕКТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.2 Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи придобити от Дружеството, които се очаква да генерират икономически ползи превишаващи разходите в рамките на повече от 1 година, се отчитат по стойност на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка, и се класифицират към “Имоти, машини, съоръжения и оборудване”. Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се изчислява по линейния метод, така че изхабяването им да отговаря на предвидения за тях полезен живот, който е 2 години за компютърен софтуер и други дълготрайни нематериални активи.

3.3 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, в които инвестира Дружеството са земи, които се държат за получаване на приходи под формата на аренда и с цел постепенна концентрация на ниво землище и продажба на по-високи цени при прекратяване на дружеството.

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

Последващото оценяване на имотите се извършва по справедлива стойност.

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител на основание чл.20 ал.1 и 2 от ЗДСИЦ. При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2007 оценителите са използвали модела “Справедлива пазарна стойност”. Справедливата пазарна стойност (СПС) е най-вероятната стойност, на която даден актив може да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответния актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито една от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация трябва да бъде разумно дълъг.

Прилагат се следните методи за оценка на земеделски земи:

- метод на директната капитализация на дохода;
- метод на сравнителните продажби (пазарен аналог).

Директна капитализация на дохода – методът се основава на директната връзка между стойността на земята и дохода. Използва се за земеделски земи с постоянен доход – предприемачески и рентен, при който може да се определи среден по размер представителен годишен доход. Земеделските земи осигуряват на собственика си годишен доход, рента за вечни времена. Настоящата стойност на пожизнената рента е равна на отношението на годишния доход, който тя осигурява към нормата на капитализация.

3. ОСНОВНИ АСПЕКТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.3 Инвестиционни имоти (продължение)

Капиталната стойност на имота се формира по два начина. От една страна като съотношение между чистия (нетен) доход и нормата на капитализация. От друга като съотношение на рентния доход (част от чистия доход) и съответната норма на капитализация. Нормата на капитализация на чистия (нетен) доход е определена на експертно ниво като разлика от нормата на възвращаемост на инвестицията в земята (за предприемача) и средно годишното нарастване на очаквания годишен доход. Нормата на капитализация на рентния доход съвпада с нормата на капитализация на земята при естествено възпроизводство. Получените стойности, претеглени с обосновани тежестни коефициенти, формират стойността на земеделските земи по метода на Директната капитализация на дохода.

Пазарни сравнения (анализи) – методът се основава на теорията на аналогията (сравнението). Изходна база на метода са пазарните цени на аналозите реализирани след успешни сделки. Точността на метода е толкова по-висока, колкото по-голям е броят на данните от успешно реализирани сделки, с които разполага картотеката на оценителите. Този метод се прилага успешно, защото позволява най-лесно мотивирана оценка при достъпна информация.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява. На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети на Дружеството, разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита в отчета за доходите.

3.4 Финансови активи държани за търгуване

Финансовите активи държани за търгуване се придобиват основно с цел продажба или обратно изкупуване в краткосрочен план. Обичайните покупки и продажби на инвестиции се признават на датата на сделката, т.е. датата, на която Дружеството поема ангажимента за закупуване или продажба на актива. Инвестициите се признават първоначално по себестойност, която представлява справедливата стойност на платеното (при актив) или полученото (при пасив) насрещно възмездяване. Разходите по сделката за всички финансови активи се признават при тяхното възникване, в отчета за доходите. Финансовите активи за търгуване се оценяват последващо по справедлива стойност. Инвестициите се отписват когато правата за получаване на парични потоци от инвестицията са изтекли, или Дружеството е прехвърлило значителна част от рисковете и ползите от собствеността.

Към датата на счетоводния баланс се извършва преглед на финансовите активи за наличие на индикации за обезценка. В случай че такива индикации са налице, се определя възстановимата стойност на актива и съответно се коригира отчетната стойност.

Печалбите/загубите от промени в справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, се включват в отчета за доходите през периода, в който са възникнали. Приходите от лихви по дългови инструменти се изчисляват по метода на ефективния лихвен процент, на пропорционална времева база, и се представят отделно в отчета за доходите.

3. ОСНОВНИ АСПЕКТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.5 Определяне на справедливата стойност

Справедливата стойност на финансови инструменти, търгувани на активен пазар, като например публично търгувани облигации и ценни книжа за търгуване, се базира на пазарните котировки към датата на баланса. Пазарните котировки, използвани за финансовите активи, държани от Дружеството, са текущите цени "купува".

3.6 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, безсрочни депозити в банки, други краткосрочни високоликвидни инвестиции с падеж до 3 месеца, и банкови овърдрафти.

3.7 Текущи вземания и задължения

Текущите вземания се оценяват по тяхната очаквана реализируема стойност. Текущите задължения се оценяват по стойността, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

3.8 Операции в чуждестранни валути

Транзакциите, деноминирани в чуждестранни валути, се отчитат в лева по централния курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на съответната транзакция. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути, се преизчисляват в лева към датата на съставяне на баланса по заключителния курс на БНБ. Последващите печалби и загуби в резултат на курсови разлики се отчитат в отчета за доходите като печалба/загуба от преоценка на чуждестранни валутни позиции.

От 1 януари 1999 българският лев бе обвързан към еврото, при курс 1 евро за 1.95583 лева. БНБ определя курса на лева към другите чуждестранни валути, като използва курса на еврото към същите валути, котиран на международните пазари.

Дружеството не извършва съществени сделки във валути, различни от лева и евро. Съответно, Дружеството не е изложено на значителен риск от промени в обменните курсове на чуждестранни валути.

3.9 Доходи на наети лица

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за доходи на служители след напускане или други дългосрочни доходи и планове за доходи при напускане или такива под формата на компенсации с акции или дялове от основния капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск за минал период. Текущите задължения към персонала включват заплати, хонорари и социални осигуровки. Към 31 декември 2007 Дружеството е отчело текущи задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск.

3. ОСНОВНИ АСПЕКТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.10 Данъчно облагане

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, в сила към 31 декември 2006, инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лизенцирани 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.

3.11 Финансови инструменти

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

Дълговите и капиталовите инструменти се класифицират съответно като финансови задължения или собствен капитал в съответствие с договора. Капиталов инструмент е всеки договор, който осигурява остатъчна стойност в активите на Дружеството след приспадане на всички пасиви. Капиталовите инструменти се отчитат според получените постъпления, нетно от емисионните разходи. Финансовите задължения се класифицират или като финансови задължения, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата или като други финансови задължения. Всеки приход/разход, свързан с финансови задължения, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата се отчита в печалбата и загубата. Другите финансови задължения, включително заемите, първоначално се оценяват по справедлива стойност, нетно от транзакционните разходи. Те последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективния лихвен процент, като разходът за лихви се признава на база на ефективната доходност.

Към датата на счетоводния баланс се извършва преглед на финансовите активи за наличие на индикации за обезценка и преоценка. В случай че такива индикации са налице, се определя възстановимата стойност на актива.

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2007

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

земеделска земя	Площ, декари	Стойност на придобиване, хил. лв.	Последваща преоценка, хил. лв.	Отчетна стойност, хил. лв.
Към 31 декември 2006	143,978	45,108	12,093	57,201
Преоценка през 2007 на земя, придобита през 2006			37,958	37,958
Постъпили през 2007	107,500	33,388	13,185	46,573
Отписани през 2007	(41)	(600)		(600)
Към 31 декември 2007	251,437	77,896	63,236	141,132

Към 31 декември 2007 в общата стойност на инвестиционните имоти от 141,132 хил. лв. се включват увеличения от преоценка в размер на 51,144 хил.лв. през 2007 и съответно 12,093 хил. лв. за 2005 и 2006. Тези увеличения от преоценка се основават на доклади на независим оценител, лицензиран от Министерството на земеделието, нает от Дружеството да извърши годишна преоценка на инвестиционните имоти според чл. 20, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ . Като преоценката на инвестиционни имоти за 2007, в размер на 51,144 хил. лв., включва преоценка през 2007 на земя, придобита през 2005 и 2006, в размер на 37,958 хил. лв., и последваща преоценка през 2007 на земя, придобита през 2007, в размер на 13,185 хил. лв.

Дружеството има сключени договори за аренда за стопанската 2006/2007 за 64 хил. дка което е 50% от закупената земя за стопанската година.. Реализираните приходи от аренда за 2007 са, в размер на 627 хил. са отразени в отчета за доходите, като към датата на съставяне на отчета са събрани 599 хил.лв.

През 2007 год. има 36 дка продадена земеделска земя на стойност 7 хил.лв и 4 дка от имоти в урбанизирани територии на стойност 964 хил.лв.

5. ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ

	Офис оборудване	Стопански инвентар	Транспортни средства	Нематериални активи	Общо
Отчетна стойност					
Към 1 януари 2006	9	4	-	-	13
Постъпили през периода	27	-	24	1	52
Към 31 декември 2006	36	4	24	1	65
Постъпили през 2007	14	1	-	9	24
Към 31 декември 2007	50	5	24	10	89
Натрупана амортизация					
Към 1 януари 2006	2	-	-	-	2
Начислена през периода	10	-	1	-	11
Към 31 декември 2006	12	-	1	-	13
Начислена през 2007	19	1	6	4	30
Към 31 декември 2007	31	1	7	4	43
Нетна балансова стойност					
Към 31 декември 2006	24	4	23	1	52
Към 31 декември 2007	19	4	17	6	46

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2007

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006
Вземания от регионални представители	705	-
Вземания по аренда	207	-
Вземания от клиенти и доставчици	9	1,309
Вземания по лихви	46	321
Аванси предоставени на служители	2	2
Други вземания	13	15
Общо	982	1,647

7. ФИНАНСОВИ АКТИВИ ЗА ТЪРГУВАНЕ

Към 2006 год. финансовите активи за търгуване включват корпоративни ипотечни облигации, издадени от Инвестбанк АД и Тексимбанк АД. През 2007 год. корпоративни ипотечни облигации са продадени. В края на годината дружеството не притежава финансови активи за търгуване.

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006
Парични средства в брой и по разплащателна сметки, в лева	2,414	1,315
Депозити в лева	8,186	17,033
Общо	10,600	18,348

9. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006
Задължения към обслужващо дружество	1,771	787
Задължения към регионални представители	740	-
Задължения към доставчици и клиенти	10	943
Задължения по финансов лизинг	15	20
Данъчни задължения	1	-
Задължения към персонала	42	3
Задължения към осигурителни предприятия	3	1
Общо	2,582	1,754

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2007

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

10. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

	Брой акции	Номинална стойност, лева	Основен капитал, хил. лв.
Към 1.01.2006	19,931,843	1	19,932
Емитирани акции през периода	39,784,042	1	39,784
Към 31.12.2006	59,715,885	1	59,716
Към 31.12.2007	59,715,885	1	59,716

11. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Годината, приключваща на 31.12.2007	Годината, приключваща на 31.12.2006
Възнаграждение на обслужващо дружество	3,517	1,681
Реклама	243	26
Наеми и поддръжка	186	120
Възнаграждения за сключване на договори за аренда	165	-
Разходи по емисия облигации	98	492
Консултантски услуги, свързани с емисия на акции	-	334
Разходи по управление на свободни финансови активи	84	-
Възнаграждение на лицензирани оценители	59	-
Възнаграждение на одитор	44	-
Консултантски услуги	37	-
Адвокатски хонорари	15	-
Такси (ЦД, КФН,БФБ и др.)	14	-
Членски внос БАСЗЗ	7	-
Застраховки	6	-
Изготвяне на кредитен рейтинг	4	-
Други разходи за външни услуги	44	236
Общо	4,523	2,889

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2007

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

12. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Съгласно Параграф 1 т.3 от Допълнителните разпоредби на ДОПК за свързани лица към 31.12.2006 г. Фондът е сключвал сделки със следните свързани с него дружества Елана Пропърти Мениджмънт, Елана Инвестмънт и Елана Трейдинг. Свързаните лица на Дружеството са Елана Холдинг АД и дружествата от групата на Елана Холдинг. Естеството на свързаността произтича от наличието на общ собственик, от значителното влияние от страна на физически или юридически лица върху финансовата и оперативна дейност на Дружеството, включително от страна на членове на ръководството на други дружества от групата на Елана Холдинг

Към 31.12.2007 г. цитираните по-горе дружества не са свързани с Фонда, съгласно приложимите дефиниции на т.12 от параграф 1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Задълженията към/вземанията от свързани лица към датата на баланса са както следва:

	Към 31.12.2007	Към 31.12.2006
Задължения към Елана Пропърти Мениджмънт, свързани с възнаграждение по договор	1,771	787
Задължения към Елана Фонд Мениджмънт, свързани с възнаграждение по договор	5	11

Всички сделки със свързани лица през 2007 са извършени при условията на “пряка сделка”, и са както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2007	Годината, приключваща на 31.12.2006
Възнаграждение към обслужващо дружество Елана Пропърти Мениджмънт	3,517	1,681
Възнаграждение за консултантски услуги към Елана Инвестмънт	-	24
Възнаграждение по емитиране облигации/акции към Елана Трейдинг	98	492
Възнаграждение по договор за управление на свободни финансови активи към Елана Фонд Мениджмънт	84	-

13. ДОХОД НА АКЦИЯ

Доходът на една акция е изчислен на база на печалбата след данъци и средно-претегления брой на обикновените акции през отчетния период. Средно-претегленият брой акции е изчислен като сума от броя на обикновените акции в обръщение в началото на периода и броя на обикновените акции емитирани или изкупени обратно през периода, умножени по средно-времевия фактор, за да се намери средният брой издадени акции на пропорционална база.

	Годината, приключваща на 31.12.2007	Годината, приключваща на 31.12.2006
Печалба преди данъци	47,529	8,976
Брой издадени акции	59,715,885	40,096,357*
Доход на една акция (лева)	0.80	0.22
* Средно-претеглен брой акции		

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Стратегия при използването на финансови инструменти

Целта на Дружеството е да постигне нарастване на капитала и на доходите чрез инвестиране в придобиването и последващата препродажба на недвижими имоти, и най-вече земеделски имоти.

Дружеството е изложено на ценови риск, лихвен риск, кредитен риск, ликвиден риск, пазарен и капиталов, произтичащи от финансовите инструменти, които Дружеството държи. Политиките, използвани от Дружеството за управление на тези рискове, са изложени по-долу.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът контрагентите на Дружеството да не могат да изплатят своите задължения, когато те станат дължими. Дружеството заделя провизии за евентуални загуби от обезценка към датата на баланса. Концентрацията на кредитен риск се разпределя между покупките на инвестиционни имоти и финансови активи за търгуване, и търговските вземания на Дружеството. Дружеството управлява своята експозиция към кредитен риск, като следи редовно кредитните лимити, вземанията от посредници и концентрацията на експозицията. По-голямата част от сделките със земи, облигации и ценни книжа се уреждат при доставката на актива, като се използват утвърдени брокери и посредници. Дружеството плаща авансово само на посредници, с които е установило дългосрочни бизнес отношения.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2007

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

14.УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Ликвиден риск

Дружеството следи паричните си потоци, матуритета на дълговите си задължения и ликвидността си, за да оцени изложеността си на ликвиден риск. Дружеството поддържа достатъчно парични средства в наличност, за да финансира дейността си и да смекчи колебанията в паричните потоци. Дружеството осигурява необходимите средства за дейността си чрез множество кредитни възможности от финансови институции, обезпечавайки заемите чрез собствени инвестиционни имоти и чрез публично предлагане на акции.

Срочност на вземанията

Към 31 Декември 2007	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
Парични средства и парични еквиваленти	2,414	8,186	
Аванси на доставчици, брокери и контрагенти	708		12
Вземания от наеми и доставчици	216		
Вземания по лихви	46		
Общо финансови активи	<u>3,384</u>	<u>8,186</u>	<u>12</u>

Срочност на задълженията

Към 31 Декември 2007	Под 1 месец	1-3 месеца	3 месеца- 1 година
Задължения към финансови институции и, в т.ч. банки		561	
Задължения по финансов лизинг			15
Получени аванси			
Задължения към доставчици и агенти	745		
Задължения към свързани предприятия	1,776		
Задължения към персонала	42		
Задължения към осигурителни предприятия	3		
Други данъчни задължения	1		
Общо финансови пасиви	<u>2,567</u>	<u>561</u>	<u>15</u>

Лихвен риск

Дейността на Дружеството е обект на риск от колебания в лихвените проценти по отношение на поддържаните безсрочни депозити. Корпоративните облигации на Дружеството носят фиксиран лихвен купон. Лихвените проценти по финансовите активи на Дружеството са оповестени в съответните бележки към финансовия отчет. Понастоящем Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на лихвения риск по отношение на лихвоносните си депозитни сметки.

Стойността на активите на Дружеството зависи от динамиката на пазарните лихвени проценти. Дружеството е изложено на риск от колебание в лихвените проценти, тъй като доходността на лихвоносните активи се променя в резултат от промените в пазарните лихвени проценти. По отношение на плаващите лихвени проценти Дружеството е изложено на риск в зависимост от лихвения индекс, към който е привързан съответния финансов инструмент.

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2007

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

14.УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Срочност на вземанията и задълженията

Към 31 Декември 2007	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от регионални представители	-	-	-	-	705	705
Вземания от арендатори	-	-	-	-	207	207
Други вземания и аванси	-	-	-	-	24	24
Вземания по лихви	-	-	-	-	46	46
Парични средства в брой	-	-	-	-	28	28
Парични средства в банка	-	8,186	-	-	2,386	10,572
Общо активи	-	8,232	-	-	3,350	11,582
Пасиви	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Задължения към финансови институции и нефинансови институции, в т.ч. към банки	-	-	-	19,558	-	19,558
Задължения по финансов лизинг	-	-	5	10	-	15
Задължения към агенти	-	-	-	-	700	700
Задължения към доставчици	-	-	-	-	718	718
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	1,776	1,776
Задължения към персонала	-	-	-	-	42	42
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	-	-	3	3
Задължения към бюджета	-	-	-	-	-	1
Общо пасиви	-	-	5	19,568	3,239	22,812

Към 31 Декември 2006

Активи	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Вземания от регионални представители	-	-	-	-	1,309	1,309
Вземания по лихви	-	-	-	-	321	321
Други вземания и аванси	-	-	-	-	15	16
Парични средства в брой	-	-	-	-	14	14
Парични средства в банка	-	-	17,034	-	1,300	18,334
Финансови активи за търгуване	-	-	7,036	-	-	7,036
Общо активи	-	-	24,070	-	2,959	27,029
Пасиви	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Задължения към регионални представители	-	-	-	-	923	923
Задължения към доставчици	-	-	-	-	9	9
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	798	798
Задължения към персонала	-	-	-	-	3	3
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	-	-	1	1
Общо пасиви	-	-	-	-	1,734	1,734

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2007

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

14.УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на транзакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Транзакциите, деноминирани в чужда валута пораждат приходи и загуби от разлики във валутни курсове. Към 31.12.2007, финансовите активи инвестиции са деноминирани в лева и евро, като в условията на установения валутен борд в страната, курсът на лева към еврото е фиксиран и не поражда валутен риск. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро.

Пазарен риск

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

	31 декември 2007		31 декември 2006	
	Справедлива цена	% а нетните активи, оценени по пазарна цена	Справедлива цена	% а нетните активи, оценени по пазарна цена
Земеделска земя	80,427	57%	34,510	60%
Имоти в урбанизирани територии	60,705	43%	22,691	40%
Общо	141,132	100%	57,201	100%

Капиталов риск

Дружеството управлява своя капитал, като има за цел постигане на максимална възвръщаемост за акционерите чрез оптимизация на капиталовата структура. Стратегията на Дружеството остава без промяна от 2006. Капиталовата структура се състои от дълг, който включва банков кредит (виж бел.7), пари и парични еквиваленти и собствен капитал (виж съответно бел.6 и бел.9).

Съотношение дълг/капитал в края на годината:

	Годината, приключваща на 31.12.2007	Годината, приключваща на 31.12.2006
Дълг	22,702	20,102
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(10,600)	(18,348)
Нетен дълг	12,102	1,754
Собствен капитал	130,059	82,530
Съотношение Нетен дълг/Собствен капитал	0.09	0.02

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2007

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Дружеството използва дългово финансиране след инвестиране на набрания акционерен капитал. Политиката на Дружеството е да сключва краткосрочни мостови кредити до следващо увеличение на капитала.

Ценови риск

Дружеството търгува с финансови инструменти, заемайки позиции по инструменти, търгувани на борсови и извън-борсови пазари, с цел да се възползва от краткосрочните ценови промени на паричния пазар и пазара на облигации.

Лихвените ценни книжа и финансовите инструменти за търгуване на Дружеството са изложени на ценови риск, произтичащ от несигурността по отношение на бъдещите цени на инструментите. Дружеството управлява този риск посредством диверсифициране на инвестиционния си портфейл по експозиции. Пазарните позиции на Дружеството се следят редовно от Директора на Дружеството и периодично – от Съвета на директорите.

15. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Според ръководството на Дружеството за периода от датата на баланса до датата на издаване на настоящия финансов отчет няма значителни събития, които е трябвало да бъдат отчетени или оповестени във финансовия отчет.

16 УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Към датата на отчета Дружеството няма съществени ангажименти или условни задължения.

Изготвил: Стоянка Инджова
/ Гл. счетоводител/

Ръководител: Георги Личев
/ Изп. директор/