

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

1. Предмет на дейност

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

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

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

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

Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (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 г.

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

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31 март 2012 г. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в следния състав:

Иво Станев Гъдев, Член на СД;

Андрей Валерьевич Круглихин, Член на СД и Изпълнителен Директор;

Стефан Георгиев Стефанов, Член на СД;

Добромир Николаев Христов, Член на СД;

Димитър Атанасов Вълков, Председател на СД.

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

1. Предмет на дейност (продължение)

1.1. Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Към 31 март 2012 г. и към 31 декември 2011 г. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Андрей Валериевич Круглихин.

Към 31 март 2012 г. и към 31 декември 2011 г. акционерният капитал на Дружеството се състои от 59 715 885 брой акции с номинал 1 лв.

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.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

1. Предмет на дейността (продължение)

1.2 Дъщерни дружества на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

Към 31 март 2012 г. и към 31 декември 2011 г. Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ притежава пряко контролно участие в следното дъщерно дружество:

Дъщерно дружество	Страна	Регистриран капитал	Собственост на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ
ЕЛАРГ УИНД ЕООД	България	5 000	100%

Дружеството Еларг Уинд ЕООД е учредено м.Юни 2009 година (виж пояснение 10).

През август 2011 г. Дружеството е продало притежаваните към 31 декември 2010 г. изцяло от него дялове на Еларг Агро ЕООД (виж пояснение 10).

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

2. Основа за изготвяне на финансовите отчети

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

Съобразно решението на Общото събрание на акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. и очакванията за събития през следващия отчетен период, ръководството на дружеството счита, че използването на принципа на действащото предприятие не е уместно при изготвянето на финансовия отчет към 31 март 2012 г. и 31 декември 2011 г..

За постигане на представяне на надеждна и уместна информацията във финансовите отчети на Дружеството за 2011 г. и към 31 март 2012 г. е приложена ликвидационна база. Общите положения в счетоводната политика изготвена на тази база са описани в пояснителна бележка 2.1.

Преминаването от счетоводно отчитане на база действащо предприятие в счетоводно отчитане на ликвидационна база изисква ръководството да направи значителни преценки и оценки при представянето на активите и пасивите на Дружеството във финансовия отчет към 31 март 2012 г. и към 31 декември 2011 г.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

2. Основа за изготвяне на финансовите отчети (продължение)

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

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Съпоставимата информация към 31 декември 2011 г. е запазена във формата и със стойностите, представени в годишния отчет за 2011 г. Одитираният годишният финансов отчет на Дружеството за 2011 г. е одобрен и приет от акционерите на Общото събрание на акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г.

Междинният финансов отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация към 29 февруари 2011 г. и към 31 декември 2011 г.), освен ако не е посочено друго.

Дружеството изготвя и консолидиран финансов отчет в съответствие с посоченото по-горе.

Финансовият отчет към 31 март 2012 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 02 май 2012 г.

2.1. Ликвидационна база за 2011 г. и към 31 март 2012 г.

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

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

Оценката на недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация е базирана на определени от лицензирани оценители справедливи стойности, намалени с очакваните разходи по продажбата.

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

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

2.1. Ликвидационна база за 2011 г. и към 31 март 2012 г.(продължение)

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

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

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

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

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения 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. Основните източници на несигурност по отношение на предположенията и оценките, касаят принципа действащо предприятие и справедливата стойност на недвижими имоти.

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 2011 г.:

- МСС 24 „Оповестяване на свързани лица” (изменен) в сила от 1 януари 2011 г., приет от ЕС на 19 юли 2010 г.;
- Годишни подобрения 2010 г. в сила от 1 януари 2011 г., освен ако не е посочена друга дата, приет от ЕС на 18 февруари 2011 г.

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:

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.1. Общи положения (продължение)

МСС 24 „Оповестяване на свързани лица” (изменен) в сила от 1 януари 2011 г., приет от ЕС на 19 юли 2010 г.

Изменението отменя изискването за предприятия от публичния сектор да оповестяват в детайли всички трансакции с правителството и други предприятия от публичния сектор. Не се изисква оповестяване на трансакциите между предприятия от публичния сектор и правителството, както и всички други предприятия от публичния сектор. Вместо това е необходимо оповестяване на името на правителството, характера на връзката, вида и размера на всяка отделно значима сделка и качествено и количествено определяне на размера на общо значими сделки.

Годишни подобрения 2010 г. в сила от 1 януари 2011 г., освен ако не е посочена друга дата, приети от ЕС на 18 февруари 2011 г.:

-Изменението на МСФО 3 (в сила от 1 юли 2010 г.) пояснява, че признатото условно възнаграждение в резултат на бизнес комбинации преди датата на прилагане на МСФО 3 (ревизиран 2008 г.) не следва да бъде коригирано към датата на прилагане на МСФО 3 (ревизиран 2008 г.) и дава указания за последващото му оценяване.

Правото на избор при оценяването на неконтролиращото участие по справедлива стойност или пропорционално на стойността на разграничимите нетни активи на придобивания се прилага само за компонентите на неконтролиращото участие, които удостоверяват собственост и дават право на техните притежатели да получат пропорционален дял от нетните активи на придобивания в случай на ликвидация. Изменението на МСФО 3 пояснява, че всички други компоненти на неконтролиращото участие следва да бъдат оценявани по справедлива стойност към датата на придобиване, освен ако не се изисква друга оценка съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 3 пояснява насоките за отчитане на трансакции за плащане на базата на акции на придобивания, които придобиващият се съгласява или отказва да приеме, в съответствие с метода съгласно МСФО 2 към датата на придобиване.

-Изменението на МСФО 7 пояснява изискванията за оповестяване на стандарта, като отстранява несъответствия, повтарящи се изисквания и отделни оповестявания, които могат да бъдат подвеждащи.

-Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятията могат да представят изискваните равнения за всеки компонент от другия всеобхватен доход в отчета за промените в собствения капитал или в поясненията към финансовия отчет.

-Измененията на МСС 21, МСС 28 и МСС 31 (в сила от 1 юли 2010 г.) са свързани с изискванията при перспективното прилагане на промените в МСС 27 от 2008 г.

-Изменението на МСС 34 цели подобряване на междинното финансово отчитане като пояснява изискваните оповестявания включително актуалните изменения в изискванията на МСФО 7.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2011 г., не са свързани с дейността на Дружеството и нямат ефект върху финансовия отчет:

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (изменен) – Ограничени освобождавания от сравнителни оповестявания съгласно МСФО 7 за предприятия, прилагащи за първи път МСФО – в сила от 1 юли 2010 г., приет от ЕС на 30 юни 2010 г.;

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.1. Общи положения (продължение)

- КРМСФО 14 „Предплащане на минимално финансиране” в сила от 1 януари 2011 г., приет от ЕС на 19 юли 2010 г.;
- КРМСФО 19 „Погасяване на финансови задължения с инструменти на собствения капитал” в сила от 1 юли 2010 г., приет от ЕС на 23 юли 2010 г.;

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.

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

МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – отписване – в сила от 1 юли 2011 г., все още не е приет от ЕС

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

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

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

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

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към междинния финансов отчет
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)**3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството (продължение)**

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

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

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

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

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

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

МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., все още не е приет от ЕС

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

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

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)**3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството (продължение)**

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

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

Публикувани са и следните нови стандарти и разяснения, но не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството:

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 юли 2011 г., все още не са приети от ЕС
- МСС 12 „Данъци върху доходи” – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2012 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 19 „Доходи на наети лица” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 20 „Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините“ в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

4. Счетоводна политика

4.1. Представяне на финансовия отчет

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

Дружеството е приело да представя отчета за всеобхватния доход в единичен отчет. С цел да подобри представянето на резултатите от оперативната дейност на Дружеството, разбирането на потребителите на този отчет и сравнимостта на информация с подобни предприятия, от 2011 г. Дружеството представя Отчета за всеобхватния доход по функционален признак. Дружеството е представило един сравнителен период в междинния финансов отчет към 31 март 2012 г.

4.2. 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.

4.3. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги. Приходите от основните услуги са представени в пояснения 20.

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.

4.3.1. 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.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.3. Приходи (продължение)

4.3.2. Приходи от лихви

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

4.4. Оперативни разходи

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

4.5. 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 се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за всеобхватния доход на ред „Финансови разходи“.

4.6. 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.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.7. 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.

4.7.1. 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” и „Финансови приходи”, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Обезценка на активи”.

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.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към междинния финансов отчет
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.7. Финансови инструменти (продължение)

4.7.1. Финансови активи (продължение)

Кредити и вземания (продължение)

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. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за всеобхватния доход на ред „Обезценка на активи“.

4.7.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват облигационен и банков заеми, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

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

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

Облигационният заем е получен с цел дългосрочно подпомагане на дейността на 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.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

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 внесенения капитал, нетно от данъчни облекчения.

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

На проведеното на 29 февруари 2012 г. Общо събрание, акционерите на Дружеството вземат решение за разпределяне на дивидент в размер на 4 307 хил. лв. или 0.07 лв. на акция, изчислен като 90% от подлежащия на разпределение финансов резултат съгласно изискванията на ЗДСИЦ (пояснение 23).

4.11. 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 оповестени като текущите пасиви в пояснение 12.2 по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.12. 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 сигурна, 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.

4.13. 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 4.14.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

4. Счетоводна политика (продължение)

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

4.13.1. Приходи

Приходите от наем (рента) се начисляват текущо след получаване в офиса на обслужващото дружество на подписан договор за аренда или наем и се отнасят пропорционално по тримесечия за съответната стопанска година, независимо от датите на фактическото получаване на дължими плащания по тези договори. За договори, сключени до 31 декември на годината, през която започва стопанската година, една четвърт от прихода се начислява в последното тримесечие на текущата година, а остатъкът от прихода се начислява на тримесечия до третото тримесечие на следващата година. Фактури по договорите за наем/аренда се издават на датата на падежа и са за стойността на дължимата сума по договора и прилежащите към него анекси.

4.13.2. 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.

4.13.3. 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 не е страна по съществени висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

Към 30.06.2011 "ЕЛАРГ" е бил ищец по вътрешно арбитражно дело № 344/ 2009 по описа на Арбитражния съд пред БТПП срещу "Елана пропърти мениджмънт" АД на основание нищожност на договор за обслужващо дружество поради противоречие с императивните разпоредби на чл. 114 от ЗППЦК. Цената на иска е била в размер на 7 765 хил. лв. По същото дело е предявен насрещен иск от "Елана пропърти мениджмънт" АД за неустойка въз основа на твърдяно прекратяване на договора от 15.12.2005г. Размерът на първоначалната претенция на "Елана пропърти мениджмънт" АД е бил в размер на 10 452 хил. лв. На 15.02.2011 г. , 21.03.2011 г. и 28.06.2011 бяха проведени заседания на арбитражния решаващ състав, на които бяха представени нови доказателства. На 03.08.2011 е сключен договор за извънсъдебна спогодба между страните, според който страните прекратяват всички съществуващи между тях спорове. Допълнителна информация по спогодбата е посочена в пояснение 10.

4.14. 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.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.14. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки (продължение)

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.

4.14.1. 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.

4.14.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към края на всеки отчетен период ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснение 8. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.14.3. Провизии

На извънредното Общо събрание, проведено на 29 февруари 2012 г., акционерите на Еларг Фонд за Земеделска Земя приеха предложението на Съвета на Директорите за обявяването на Дружеството в ликвидация, както и за прекратяване на договора за обслужване с Агроменидж АД, считано от датата на вписване на решението на Общото събрание в търговския регистър на Агенцията по вписванията. При предсрочно прекратяване на договора за обслужване (какъвто е случаят с приетото предложение за ликвидация), Дружеството дължи неустойка на „Агроменидж“ АД. Неустойката е определяема въз основа оставащия срок по договора за управление и остатъчния портфейл за реализация. Приблизителната оценка на ръководството варира в рамките на 30%-50% от прогнозния разход за Обслужващото дружество за оставащия срок на договора му. Точният размер на неустойката ще бъде определен към датата на прекратяване на договора за обслужване с „Агроменидж“ АД (пояснение 26).

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към междинния финансов отчет
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

5. Лизинг

5.1. Оперативен лизинг като лизингодател

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

	Минимални лизингови постъпления			Общо '000 лв.
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	
31 март 2012 г.				
Лизингови постъпления	7 043	-	-	7 043
Нетна настояща стойност	7 043	-	-	7 043

	Минимални лизингови постъпления			Общо '000 лв.
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	
31 декември 2011 г.				
Лизингови постъпления	5 373	3 277	-	8 650
Нетна настояща стойност	5 373	3 277	-	8 650

Лизинговите постъпления, признати като приход в Отчет за всеобхватния доход към 31 март 2012 г. възлизат на 1 195 хил. лв. (31.03.2011: 1 271 хил. лв.). Тази сума включва минималните лизингови плащания.

Очакваните минимални постъпления по оперативен лизинг включват суми, по сключени договори за отдаване под наем на недвижимите имоти.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

6. Търговски вземания, нетно

	31 март 2012	31 декември 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Вземания от арендатори, брутно в т.ч.	4 171	3 254
По договори за наем/аренда 2011/12	2 602	1 408
По договори за наем/аренда 2010/11	390	538
По договори за наем/аренда 2009/10	440	567
По договори за наем/аренда 2008/09	531	532
По договори за наем/аренда 2007/08	208	209
Други вземания от клиенти и доставчици	-	2
Обезценка на вземания 2009/10	(355)	(356)
Обезценка на вземания 2008/09	(531)	(532)
Обезценка на вземания 2007/08	(208)	(209)
Общо търговски вземания	3 077	2 159

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

Към 31.12.2011 г. и към 31 март 2012 г. вземанията от арендатори се отнасят за стопанската 2009/10, 2010/11г. и 2011/12 г. Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

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

Към 31.03.2011г. бе възстановена обезценка на вземания за стопанската 2008/09 в размер на 16 хил.лв. и на вземания за стопанската 2007/08 в размер на 1 хил.лв., признати в отчета за всеобхватния доход към 31 март 2011 на ред „Други приходи“. Към 31 март 2012 г. е възстановена обезценка на вземания за стопанската 2008/09 година в размер на 1 хил. лв. и за стопанската 2009/10 година в размер на 1 хил. лв. и за стопанската 2007/08 година в размер на 1 хил.лв. Възстановената обезценка за периода, приключващ на 31 март 2012 г. е призната в междинния отчет за всеобхватния доход на ред „Други приходи“ (пояснение 17).

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към междинния финансов отчет
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

6. Търговски вземания, нетно (продължение)

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

	31 март 2012	31 декември 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
На 1 януари	1 097	806
Призната обезценка на вземания от арендатори за 2009/10	-	358
Призната обезценка на вземания от арендатори за 2008/09	-	2
Призната обезценка на вземания от арендатори за 2007/08	-	(6)
Възстановена обезценка	(3)	(63)
На 31 декември/ 31 март	1 094	1 097

Най-значимите вземания от арендатори към 31.03.2012 г., и към 31.12.2011 г., са представени, както следва:

	31 март 2012	31 декември 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
АГРОХОЛД БЪЛГАРИЯ – ЕООД	57	182
МЕГА ГРУП ЕООД	164	164
ЗП НЕНКО ИВАНОВ НЕНКОВ	112	112
ЗП АНТОН СТОЙЧЕВ МИХАЙЛОВ	69	69
ЗП ЦВЕТЕЛИНА ДИМИТРОВА ИВАНОВА	68	68
МАРКЛАНД ЕООД	60	60
ЗП ДИМИТЪР ИВАНОВ ДИМИТРОВ	60	60
СТАНДАРТ АГРО АМ ЕООД	44	44
ЗП СТАНИМИР НЕДЯЛКОВ СТОЯНОВ	29	31
АГРОВЕНЧЪР - АД	0	29
ЗП ХРИСТО ХРИСТОВ НИКОЛОВ	21	28
АГРОХРИСТИНВЕСТ ЕООД	25	25
ЕКАТЕРИНА ЙОРДАНОВА МАТ ГЕР ЕТ	13	25
ЗП МЛАДЕН СИМЕОНОВ ПЕТКОВ	25	25
САТЕЛИТ 4 ООД	24	24
СТЕЛМАР ООД	23	23
МК ФЕРА ВИТА - ЕООД	23	23
ВЕСЕЛИНА МИХАЙЛОВА ГЕОРГИЕВА ЗП	16	21
ТОПАГРО ООД	17	20
АГРО - СВЕТЛОЗАР ДИЧЕВСКИ ЕТ	18	20
КОРАДО С ЕООД	11	19
ОРИЕНТ 2000 ЕООД	19	19
ЗП ГЕОРГИ ДИМИТРОВ ЦЕНОВ	17	17
ЗП ИРИНА ПЕТКОВА	16	16
ЗП ЯНЧО НИКОЛОВ ТАНЕВ	15	15
РУМИЛ АГРО - ЕООД	15	15

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

7. Други вземания

Другите вземания на Дружеството включват:

	31 март 2012	31 декември 2011
	'000 лв.	'000 лв.
Други текущи вземания		
Присъдени вземания	546	546
Обезценка на присъдените вземания	(544)	(544)
Балансова стойност на присъдените вземания	2	2
Предоставени аванси във връзка със сключени:		
Договори за закупуване на имоти	28	4
Договори за аренда	3	4
Други аванси	26	27
Обезценка на предоставени аванси	(25)	(25)
Балансова стойност на предоставени аванси	32	10
Данък добавена стойност за възстановяване	-	195
Вземания по съдебни спорове	49	49
Обезценка на вземания по съдебни спорове	(49)	(49)
Балансова стойност на вземания по съдебни спорове	-	-
Разходи за бъдещи периоди (застраховки, такси, т.н.)	7	1
Вземания по продажба на дружество	338	289
Други	10	3
Общо други текущи вземания	389	500
Общо други вземания	389	500

Във връзка с продажбата на Еларг Агро ЕООД, Дружеството е признало вземания по продажба на дружество в размер на 338 към 31.03.2012 г. и 289 хил.лв. към 31.12.2011 г. (виж пояснение 8). Към дата на изготвяне на финансовия отчет към 31 март 2012 г., Дружеството е получило целия размер на вземането си свързано с продажбата на Еларг Агро ЕООД.

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

	31 март 2012	31 декември 2011
	'000 лв.	'000 лв.
На 1 януари	618	618
Призната	-	-
На 31 декември/ 31 март	618	618

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

7. Други вземания (продължение)

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

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Балансова стойност към 31.12.2010 г.	(1)	(4)
Начислени през 2011 г.	-	-
Признати през 2011 г.	-	1
Балансова стойност към 31.12..2011 г.	(1)	(3)
Начислени за периода, приключващ на 31.03.2012	-	-
Признати за периода, приключващ на 31.03.2012	-	1
Балансова стойност за периода, приключващ на 31.03.2012 г.	(1)	(2)

8. Други текущи активи

Поради решението на Общото Събрание на Акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), към 31 март 2012 г. и към 31 декември 2011 г., позиции от нетекущи активи са класифицирани като „Други активи“ в междинния отчет за финансовото състояние по тяхната нетна реализируема стойност. Следните активи са прекласифицирани в позицията „Други активи“:

8.1. Нематериални активи

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

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

8. Други текущи активи (продължение)**8.1. Нематериални активи (продължение)**

За периода от януари 2011 г. до 31 март 2011 г. и за периода от януари 2012 г. до 31 март 2012 г. няма закупени нематериални активи. Начислената амортизация за периода януари 2011 г. до 31 март 2011 г. е 6 хил. лв. Към 31 декември 2011 г. нематериалните активи на Дружеството с отчетна стойност 60 хил. лева са в употреба, но са напълно амортизирани, а към 31 март 2012 г. са в употреба, напълно амортизирани и отчетени по нетна реализируема стойност

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

8.2. Машини, съоръжения и оборудване

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

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

За периода от януари 2011 г. до 31 март 2011 г. и за периода от януари 2012 г. до 31 март 2012 г. няма закупени машини, съоръжения и оборудване. Начислената амортизация за периода от януари 2011 г. до 31 март 2011 г. е 1 хил. лв. След 31 декември 2011 г., Дружеството отчита машини, съоръжения и оборудване по тяхната нетна реализируема стойност и не им начислява амортизация.

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

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

8. Други текущи активи (продължение)

8.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Съгласно решение от 29.04.2009 г. на Съветът на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ са учредени две дъщерни дружества – Еларг Агро ЕООД и Еларг Уинд ЕООД. Към 31 март 2012 г. и към 31 декември 2011 г. Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ е 100% собственик на капитала на дружеството Еларг Уинд ЕООД, а инвестицията в дружеството Еларг Агро е продадена през месец август 2011 г.

Инвестициите в дъщерни предприятия могат да бъдат анализирани както следва:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	31 март	31 декември	Участие
		2012	2011	
		'000 лв.	'000 лв.	%
Еларг Уинд ЕООД	Обслужващо дружество	5	5	100
		5	5	

Дружествата са учредени в България.

Съгласно протокол от заседание на Съвета на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ в качеството си на едноличен собственик на капитала на Еларг Агро ЕООД от 28 юни 2011 е взето решение за продажба през месец октомври 2011 година на всички дялове от капитала на Еларг Агро ЕООД и за цедиране на вземанията от Еларг Агро ЕООД. Към 31.12.2011 г. Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ е получило по банковата си сметка 50 000 лв. за продажба на дяловете си в Еларг Агро ЕООД и 1 286 хил. лв. по цесия за прехвърляне на вземане за допълнителни парични вноски. Допълнително, при настъпването на определени обстоятелства, към 31 декември 2011 г. Дружеството е очаквало доплащане в размер до 547 хил. лв. от които като вземане са били отчетени 289 хил. лв. (пояснение 10). През 2012 г. 99 хил. лв. от допълнителните доплащания са изяснени и признати на ред Други приходи в отчета за всеобхватния доход, а като вземане към 31 март 2012 г. са отчетени 338 хил. лв. (пояснение 10). Сумата от 338 хил. лв. е получена от Дружеството през април 2012 г. В резултат на продажбата, към 31 декември 2011 година Дружеството е отчетело загуби от инвестицията си в Еларг Агро в размер на 538 хил. лв към 31.12.2011 год., която е намалена с допълнително изяснената през 2012 г. сума от 99 хил. лв. Дружеството не осъществява оперативен контрол върху Еларг Агро ЕООД считано от 31 август 2011 г.

Дружествата са представяни във финансовите отчети на Дружеството по метода на себестойността.

През 2011 г., и към 31 март 2012 г. Дружеството не е получило дивиденди.

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

За финансиране на текущата дейност на дъщерните си дружества, Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ им предоставя подлежащи на връщане допълнителни парични вноски, които за периода, приключващ на 31 март 2012 г. са в размер на 200 хил. лв. (31.03.2011 г.: 459 хил. лв.) (вж. пояснение 24.1 и пояснение 24.3), част от които са върнати към края на отчетния период.

Към 31 декември 2011 г. и към 31 март 2012 г., инвестициите в дъщерни предприятия на Дружеството са представени в отчета за финансово състояние на ред „Други текущи активи“ по тяхната нетна реализируема стойност.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

9. Пари и парични еквиваленти

	31 март 2012	31 декември 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
-Български лева	132	176
-Евро	2	2
Краткосрочни депозити	4 400	-
Общо пари и парични еквиваленти	4 534	178

Към 31 март 2012 г. и към 31 декември 2011 г. Дружеството разполага с разплащателни сметки в лева и евро. Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

Към 31 декември 2011 г. Дружеството няма краткосрочни депозити. Към 31 март 2011 г. Дружеството има краткосрочни депозити на стойност 4 400 хил. лв. Към 31 декември 2011 г. и към 31 март 2012 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

10. Недвижими имоти на разположение за разпределяне при ликвидация

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

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

Към 31 март 2012 г.	Площ	Средна цена	Балансова
	Декари	според оценка лв. / дка	стойност ‘000 лв.
Недвижими имоти(земеделски земи) на разположение за разпределение при ликвидация	232 326	381	88 558
Проект “Камбаните” (пояснение 10.2)	183	75 831	13 877
Общо недвижими имоти към 31.03.2012	232 509	-	102 435
Към 31 декември 2011 г.	Площ	Средна цена	Балансова
	Декари	според оценка лв. / дка	стойност ‘000 лв.
Недвижими имоти(земеделски земи) на разположение за разпределение при ликвидация (пояснение 10.1)	242 264	395	92 775
Проект “Камбаните” (пояснение 10.2)	183	75 831	13 877
Общо недвижими имоти към 31.12.2011	242 447	-	106 652

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

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

Дружеството е възложило на лицензирани оценители, извършване на оценка на притежаваните недвижими имоти към 31.12.2011 г. Справедливата пазарна стойност, която оценителите определят към края на 2011 г. на земеделски земи и имоти държани за продажба („Камбаните“) са съответно в размер на 95 775 хил. лв., като от нея са приспаднати приблизително оценените разходи за продажба в размер на 3 000 хил. лв. и 13 877 хил. лв., за достигане до нетна реализируема стойност. Към 31 март 2012 г., Дружеството прилага оценката от 31 декември 2011 г.

Цената на придобиване и нетната реализируема стойност на земите на разположение за разпределение при ликвидация към 31 март 2012 г. са както следва:

	Земеделска земя	Проект „Камбаните“	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Цена на придобиване	53 531	20 363	73 894
Обезценка	(604)	(5 362)	(5 966)
Преоценка до нетна реализируема стойност	39 848	(1 124)	38 724
Нетна реализируема стойност към 31 декември 2011 г.	92 775	13 877	106 652
Придобити за периода, приключващ на 31.03.2012 г.	66	-	66
Отписани за периода, приключващ на 31.03.2012 г.	(4 283)	-	(4 283)
Нетна реализируема стойност към 31 март 2012 г.	88 558	13 877	102 435

За периода приключващ на 31 март 2012 г. Дружеството е закупило 190 дка земеделска земя и е продало 10 127 дка.

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

10.1 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ включват земеделски земи, на територията на Република България, 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 постепенната им концентрация, а също така и земеделски земи, закупувани с цел комасиране и окрупняването им по отделни региони и землища.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

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

10.1. Инвестиционни имоти (продължение)

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

	<u>Площ</u> <u>Декари</u>	<u>Стойност на</u> <u>придобиване</u> <u>'000 лв.</u>	<u>Балансова</u> <u>стойност</u> <u>'000 лв.</u>
Балансова стойност към 31 декември 2010 г.	284 817	63 051	61 699
Постъпили през 2011 г. имоти	3 582	1 620	1 620
- чрез покупка	568	191	191
- чрез замяна	3 015	1 429	1 429
Отписани през 2011 г. имоти	(46 135)	(11 140)	(11 140)
Отписана обезценка през 2011 г.	-	-	748
Рекласифицирани имоти към недвижими имоти на разположение за разпределяне при ликвидация (пояснение 10.1)	(242 264)	(53 531)	(52 927)
Балансова стойност към 31 декември 2011 г.	-	-	-

Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по заеми.

Имоти в размер на 31 хил. лв. през 2011 г. са отписани в резултат на изгубени съдебни дела. (пояснение 20).

В съответствие с изискванията на чл. 20 от Закона за Дружествата със Специална Инвестиционна Цел Дружеството ежегодно възлага на лицензирани оценители да извършат оценка на притежаваните земеделски имоти. Справедливата пазарна стойност, която оценителите определят към 31.12.2010 г. е в размер на 91 464 хил. лв. 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 представяни по тяхната покупна стойност, намалена с отчетената обезценка.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

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

10.1. Инвестиционни имоти (продължение)

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

Приходите от наеми към 31 март 2012 г., възлизащи на 1 195 хил. лв. (31.03.2011 г.: 1 271 хил. лв.), са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Приходи от наеми на недвижими имоти“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи за периода, приключващ на 31 март 2012 г. в размер на 18 хил.лв. са отчетени на ред „Административни разходи“ (31.03.2011: 8 хил.лв.), се отнасят за такси и комисионни по сключени договори за аренда.

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

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

Проект „Камбаните“

В нарушение на обявената инвестиционна политика (инвестиции в селскостопанска земя), предишното ръководство на дружеството купува през 2006-07 години парцели в местност Камбаните с цел да се промени предназначението им. Настоящото ръководство на дружеството полага всички разумни усилия да се продаде този проект до края на 2011 година с цел дружеството да е в съответствие с обявената инвестиционна политика и устава. Земя в местност Камбаните не е пригодна за селско стопанство и не може да носи доход от аренда.

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

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

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

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

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

Отчитане

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

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

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

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

Поради решението на Общото Събрание на Акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. за въвеждане на Фонда в процедура на ликвидация (виж пояснение 2), към 31 март 2012 г. и към 31 декември 2011, имотите държани за продажба на Дружеството са представени в отчета за финансово състояние на ред "Недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация", оценени по тяхната нетна реализуема стойност.

Дялове на дружеството Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД) – в процес на ликвидация

Съгласно протокол от заседание на Съвета на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ от 02.08.2011 г. и Договор за спогодба от 03.08.2011 г., Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ и дружествата от групата Елана прекратяват всички съществуващи между тях спорове, нямат и няма да имат по-нататъшни претенции и/или задължения един към друг (пояснение 4.13.3), като Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ придобива 100% от капитала на Елана Пропърти Мениджмънт АД за 1 660 хил. лв. и погасява негови задължения към групата Елана за 841 хил. лв.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към междинния финансов отчет
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

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

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

Към 31 март 2012 г. и към 31 декември 2011 г. Дружеството е отчетло инвестицията в Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД) като активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба, тъй като на 15.09.2011 г. е взето решение за ликвидация на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД), в резултат на което, през 2011 г. е призната и загуба за обезценка в размер на 1 660 хил. лв., представляващи 100% от капитала на дружеството и 272 хил. лв. обезценка на вземане от Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД).

	31 март 2012	31 декември 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Цена на придобиване на 100% от дяловете на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД)	1 660	1 660
Други вземания от Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД)	279	272
Обезценка на активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	<u>(1 932)</u>	<u>(1 932)</u>
	<u>7</u>	<u>-</u>

11. Собствен капитал

11.1. 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.

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

11. Собствен капитал (продължение)

11.1. Акционерен капитал (продължение)

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

	31 март 2012		31 декември 2011	
	Акции		Акции	
	Брой	%	Брой	%
Агроменидж АД	29 560 880	49.50	29 560 880	49.50
Био Фарминг ООД	11 095 882	18.58	-	-
АЛИАНЦ (дружества от Групата АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ общо)	-	-	11 095 882	18.58
Unicredit Bank Austria AG	3 276 268	5.49	3 276 268	5.49
Доверие (дружества от Групата Доверие общо)	2 964 640	4.96	2 903 416	4.86
МИНОРИТАРНИ СОБСТВЕНИЦИ	12 818 215	21.47	12 879 439	21.57
	59 715 885	100	59 715 885	100

През януари 2012 г. един от основните акционери на Дружеството – групата Алианц е продало своите акции на „Био Фарминг” ООД. Дружеството подписа с новия си акционер „Био Фарминг” ООД предварителен договор, който предвижда, че страните приемат ликвидационния дял на „Био Фарминг” ООД за собствените му 11 095 882 акции да бъде изцяло удовлетворен с прехвърлянето на 19 386 дка земеделска земя на ЕЛАРГ във Враца и Монтана заедно с уравнително плащане от 1 млн. лв.

11.2. Премия резерв

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

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

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За периода приключващ на 31.03.2012	За периода приключващ на 31.03.2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за заплати	(7)	(7)
Разходи по договори за управление	(87)	(80)
Разходи по възнаграждения на Одитен съвет	(6)	(9)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(4)
Общо разходи за персонала	(103)	(100)

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

12. Възнаграждение на персонала (продължение)

12.2. Задължения към персонала

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

	31 март 2012	31 декември 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи:		
Задължения към персонала, в т.ч.		
- Текущи заплати по трудови договори	1	2
- Текущи заплати по договори за управление	23	36
- Възнаграждения на Одитен съвет	-	3
Граждански договор	1	-
Задължения за неизползван платен отпуск	-	-
Задължения за социални осигуровки	2	2
Текущи задължения към персонала	27	43

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

13. 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 03.08.2013 година.

На същото общо събрание на облигационерите бе взето решение за удължаване срока на облигационния заем с три години при годишна фиксирана лихва 8,5 % и падеж на облигационния заем 03.08.2013г. и за сключване на Пут опция, според, която Дружеството следва да изкупи частично, по инициатива на облигационерите:

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

През ноември и декември 2010 г. Дружеството е изкупило частично облигации с номинал 2,860 хил. евро.

За периода приключващ на 31.03.2012 г. Дружеството е начислило разходи за лихви в размер на 294 хил. лв. (за периода приключващ на 31.03.2011 г. 292 хил. лв.), от които като задължение към 31.03.2012 г. за плащане към облигационерите са 185 хил. лв. (31.12.2012 г.: 488 хил.лв.).

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

14. Търговски задължения

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

	31 март 2012	31 декември 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи:		
Получени аванси по договори за покупко-продажба на инвестиционни имоти	4 027	281
Задължения към доставчици	88	130
Други	4	3
Общо търговски задължения	4 119	414

Получените аванси са във връзка с предварителни договори за покупко - продажба на земеделска земя. Към датата на изготвяне на настоящия междинен финансов отчет Дружеството е извършило по-голяма част от продажбите, по които е получило аванси, като неприспадатият аванс по клиенти по аванси свързани с продажба на земя е на стойност 276 хил. лв.

15. Други задължения

Другите задължения на Дружеството могат да бъдат представени както следва:

	31 март 2012	31 декември 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Предплатени суми по договори за аренда	365	257
Данъчни задължения, в това число:		
Данък върху дивиденди	26	4
Задължение за ДДС	17	
Данък върху доходите на чуждестранни лица	2	4
Данък върху доходите на физически лица	1	5
Общо данъчни задължения	46	9
Задължения към персонала и осигурителните институции (виж пояснение 12.2)	27	43
Гаранция възнаграждение по договор за управление (виж пояснение 24.4)	44	44
Други	8	7
Общо други задължения	490	360

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

16. Приходи от наем на инвестиционни имоти

	За периода приключващ на 31.03.2012	За периода приключващ на 31.03.2011
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2009/10	1	1
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2010/11	-	1 270
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2011/12	1 194	-
Общо приходи от наем на инвестиционни имоти	1 195	1 271

17. Други приходи

	За периода приключващ на 31.03.2012	За периода приключващ на 31.03.2011
	'000 лв.	'000 лв.
Възстановена сума на отписани допълнителни парични вноски	99	-
Възстановена обезценка на вземания от клиенти – арендатори (вж. пояснение 6)	3	17
Други приходи	1	2
Общо други приходи	103	19

18. Печалба от продажба на недвижими имоти

	За периода приключващ на 31.03.2012	За периода приключващ на 31.03.2011
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажба	6 296	1 487
Балансова стойност на продадените недвижими имоти	(4 283)	(782)
Нотариални такси, такси и данъци свързани с продажбата на недвижимите имоти	(21)	(5)
Печалба от продажба на нетекущи активи	1 992	700

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

19. Възнаграждение на обслужващи дружества

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

- Организиране и осъществяване управление и поддръжка на недвижимите имоти, придобити от Дружеството
- Извършване на проучвания и анализи на пазара на земеделски земи в страната и консултации относно управлението на инвестициите на Дружеството
- Предоставяне на консултации на Дружеството, на негови партньори-арендатори и други ползватели на притежаваната от Дружеството обработваема земеделска земя относно постигането на стопански най-ефективно използване на притежаваната от Дружеството земя
- Организиране на дейността по закупуване от името на Дружеството на земеделска земя и други активи, чието придобиване е предвидимо и допустимо съгласно инвестиционната стратегия на Дружеството
- Организиране и осъществяване на дейностите по арендоване и обработване на земеделска земя собственост на Дружеството относно постигането на най-ефективно използване на такава земя
- Фокус в управлението на производството, съхранението и реализацията на земеделски култури в приоритетни землища за Дружеството
- Организиране и отговаряне за водене на счетоводна отчетност и друга отчетност, както и кореспонденция на Дружеството

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

Възнаграждението на Обслужващото дружество за периода приключващ на 31.03.2012 е в размер на 922 хил. лв. (31.03.2011: 446 хил. лв.). За този период Дружеството е получило услуги и от други обслужващи дружества одобрени от Комисията по финансов надзор, в размер на 3 хил. лв. (31.03.2011: 3 хил. лв.).

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

20. Административни разходи

Административните разходи включват:

	За периода приключващ на 31.03.2012	За периода приключващ на 31.03.2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Офис консумативи и материали	-	(1)
Консултантски и счетоводни услуги	(1)	(47)
Адвокатски хонорари	(23)	(198)
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	(18)	(8)
Нотариални такси	(5)	(1)
Възнаграждение на одитор	(39)	-
Застраховка на вземания	(10)	(38)
Възнаграждение на лицензирани оценители	(16)	(19)
Такси (ЦД, КФН, БФБ, Банка довереник на облигационерите и др.)	(5)	(5)
Членски внос БАСЗЗ	(1)	(1)
Разходи за реклама и PR обслужване	-	(3)
Хостинг сървър	(3)	(3)
Наеми и поддръжка	-	-
Съобщителни и куриерски услуги	(2)	(1)
Съдебни разноски	(1)	(48)
Разходи за заплати и осигуровки (пояснение 12.1)	(103)	(100)
Непризнат частичен данъчен кредит	(163)	(157)
Командировки	(18)	(14)
Представителни разходи	(2)	-
Отписани съгласно съдебни решения земи	(16)	-
Други	(7)	(11)
Общо за административни разходи	(433)	(655)

21. Финансови приходи и разходи

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

	За периода приключващ на 31.03.2012	За периода приключващ на 31.03.2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Лихви по облигационен заем	(294)	(292)
Валутни разлики	(1)	(4)
Банкови такси	(1)	(1)
Общо финансови разходи	(296)	(297)

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

21. Финансови приходи и разходи (продължение)

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

	За периода приключващ на 31.03.2012	За периода приключващ на 31.03.2011
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от лихви по банкови депозити и разплащателни сметки	4	-
Приходи от лихви от търговски вземания	18	-
Валутни разлики	-	2
Общо финансови приходи	22	2

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

23. Доход/ (Загуба) на акция и дивиденди**23.1. Доход/ (Загуба) на акция**

Основният доход/(загуба) на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на Дружеството.

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

	За периода приключващ на 31.03.2012	За периода приключващ на 31.03.2011
Нетна печалба/(загуба) (в хил. лв.)	(11 342)	584
Среднопретеглен брой акции	59 715 885	59 715 885
Основен доход на акция (в лв. за акция)	(0.19)	0.01

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към междинния финансов отчет
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

23. Доход/ (Загуба) на акция и дивиденди (продължение)

23.2. Дивидент на акция

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

	За периода приключващ на 31.03.2012 ‘000 лв.	За периода приключващ на 31.03.2011 ‘000 лв.
Финансов резултат (Счетоводна печалба/(загуба) за периода)	(11 342)	584
1.увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти	-	-
2.увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	(2 013)	(705)
3.увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:		
а)продажната цена на недвижимия имот	4 142	705
б)сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	6 296	1 487
	<u>(2 154)</u>	<u>(782)</u>
Коригирана печалба/(загуба) за периода	(9 213)	584

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

Към 31.12.2011 г. brutният минимален размер на дивидента, дължим след приемане на финансовия отчет, възлиза на 4 307 хил. лв.или 0.07 лв. на акция.

На проведеното на 29 февруари 2012 г. Общо събрание, акционерите на Дружеството приемат одитирания финансов отчет и вземат решение за разпределяне на дивидент в размер на 0.07 лв. на акция. В резултат на решението, Дружеството е признало в Междинния отчет за финансовото състояние към 31 март 2012 г. задължение за дивидент в размер на 4 281 хил. лв. на ред „Задължение за дивидент“, нетно от данъци за дивидент в размер на 26 хил. лв. отчетени като други задължения (пояснение 15) . По-голяма част от дължимият нетен дивидент на акционерите е изплатен през април 2012 г. (пояснение 29).

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

24. 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.

24.1. Сделки със свързани лица

	За периода приключващ на 31.03.2012 ‘000 лв.	За периода приключващ на 31.03.2011 ‘000 лв.
Получени услуги по договор за обслужване		
- ЕЛАРГ УИНД ЕООД	3	3
- АГРОМЕНИДЖ АД (пояснение 19)	922	-
Начислена провизия за неустойка за разваляне на договор с Агроменидж АД (пояснение 26)	13 000	-
Предоставени услуги по договор за наем на земя и наем на автомобил		
- АГРОМЕНИДЖ АД	1	-
- ЕЛАРГ АГРО ЕООД	-	7
- ВИДИН АГРО ЕООД (Дъщерно дружество на ЕЛАРГ УИНД ЕООД)	-	12
Начислена лихва по търговски вземания -АГРОМЕНИДЖ АД	17	-
Предоставени допълнителни парични вноски и краткосрочно финансиране		
- ЕЛАРГ АГРО ЕООД	-	457
- ЕЛАРГ УИНД ЕООД	193	2
- Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД –в ликвидация (Дъщерно дружество на ЕЛАРГ УИНД ЕООД)	7	-
Върнати допълнителни парични вноски		
- ЕЛАРГ УИНД ЕООД	450	-
- ЕЛАРГ АГРО ЕООД	-	30

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

24. Сделки със свързани лица (продължение)

24.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За периода приключващ на 31.03.2012 ‘000 лв.	За периода приключващ на 31.03.2011 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Възнаграждения по договори за управление	(77)	(80)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
Общо възнаграждения	(79)	(82)

24.3. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 март 2012 ‘000 лв.	31 декември 2011 ‘000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
Дъщерни дружества и свързани лица		
-допълнителни парични вноски на Еларг Уинд ЕООД	7 990	8 247
-авансово платени суми към Агроменидж АД	12 748	8 193
-други текущи вземания от Агроменидж АД	1	-
-други вземания от Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД	279	272
-обезценка на други вземания (виж пояснение 7)	(272)	(272)
Общо текущи вземания от свързани лица	20 746	16 440
Текущи		
Задължения към:		
-дъщерни дружества	2	-
-свързани лица	86	-
Общо текущи задължения към свързани лица	88	-

Допълнителните парични вноски са предоставени на дъщерното дружество Еларг Уинд ЕООД, като значителната част от тях е използвана и за придобиване през месец декември 2011 г. на 33.33% от капитала на обслужващото дружество Агроменидж АД.

Значителна част от търговските вземания от свързани лица представляват обезпечени вземания по частична авансова вноска по неустойката, предвидена в договора за обслужване с „Агроменидж” АД, при предсрочното му прекратяване.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

24. Сделки със свързани лица (продължение)

24.4. Разчети с ключов управленски персонал в края на периода

	31 март 2012	31 декември 2011
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи		
Задължения към ключов управленски персонал:		
-възнаграждения	23	36
-други	3	2
-гаранции на управленски персонал (виж пояснение 15)	44	44
Общо текущи задължения към ключов управленски персонал	70	82

25. 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:

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

За периода, приключващ на 31 март 2012 г. Дружеството не е сключвало безналични сделки.

26. Провизии, условни пасиви

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

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

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

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

26. Провизии, условни пасиви (продължение)

Съветът на Директорите възложи на Изпълнителния Директор да влезе в преговори с „Агроменидж“, за да определи по размер задоволителна за двете страни неустойка. В преговорите с „Агроменидж“ бе постигната неустойка от 13 млн. лева, като „Агроменидж“ АД се е съгласило да позволи на Фонда да използва целия му персонал и ресурси по разходни цени и информационната му система на номинална наемна цена до завършването на ликвидацията. Съветът на директорите на свое заседание от 16 февруари препоръча на Общото Събрание да прекрати договора при така уговорената неустойка.

Към 31 март 2012 г., въз основа на препоръката на Съвета на Директорите, проведените преговори с „Агроменидж“ АД и взетото решение на Извънредното Общо Събрание за обявяването на Дружеството в ликвидация, както и за прекратяване на договора за обслужване с Агроменидж АД, Дружеството е начислило провизия за неустойка в размер на 13 млн. лв.

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

27. 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 27.4. 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. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

27.1. Анализ на пазарния риск**27.1.1. 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. 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.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към междинния финансов отчет
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

27.1. Анализ на пазарния риск (продължение)

27.1.1. Валутен риск (продължение)

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

	Излагане на краткосрочен риск ‘000 лв.	Излагане на дългосрочен риск ‘000 лв.
31 декември 2011 г.		
Финансови активи	2	-
Финансови пасиви	(14 489)	-
Общо излагане на риск	(14 487)	-
31 март 2012 г.		
Финансови активи	2	-
Финансови пасиви	(14 150)	-
Общо излагане на риск	(14 148)	-

27.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 март 2012 г. и към 31 декември 2011 г. Дружеството е с фиксиран лихвен процент на финансирането си по облигационен заем и не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти. Всички финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

27.2. 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:

	31 март 2012 ‘000 лв.	31 декември 2011 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	4 534	178
Търговски и други вземания	3 456	2 459
Вземания от свързани лица	20 746	16 440
Балансова стойност	28 736	19 077

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

27.2. Анализ на кредитния риск (продължение)

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. Политиката на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички горепосочени финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с добра 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 група от контрагенти. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

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

27.3. Анализ на ликвидния риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната му 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 с очакваните финансови постъпления, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали очакваните финансови постъпления 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 продажба на дългосрочни финансови и нефинансови активи.

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

	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
31 март 2012	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационен заем	775	14 960	-	-
Задължения към свързани лица	88	-	-	-
Търговски и други задължения	100	365	-	-
Общо	963	15 325	-	-

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

27.3. Анализ на ликвидния риск (продължение)

31 декември 2011г.	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	1 177	14 563	-	-
Задължения към свързани лица	-	-	-	-
Търговски и други задължения	140	257	-	-
Общо	1 317	14 820	-	-

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.

27.4. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31 март 2012 '000 лв.	31 декември 2011 '000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	7,8,24.3	24 202	18 899
Пари и парични еквиваленти	9	4 534	178
		28 736	19 077
Финансови пасиви	Пояснение	31 март 2012 '000 лв.	31 декември 2011 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Текущи пасиви:			
Задължения по облигационен заем, вкл.лихви	13	14 150	14 453
Задължения към свързани лица	24.3	88	-
Търговски и други задължения	14,15	465	397
		14 703	14 850

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 31 март 2012 г.

28. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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:

	31 март 2012	31 декември 2011
	'000 лв.	'000 лв.
Дълг	14 150	14 453
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(4 534)	(178)
Нетен дълг	9 616	14 275
Собствен капитал	95 063	110 712
Съотношение Нетен дълг/ Собствен капитал	0.10	0.13

29. Събития след края на отчетния период

На 5 април 2012 г. Дружеството е изплатило 4 261 хил. лв. нетен дивидент на акционерите си (пояснение 23.2).

На 5 април 2012 г. Дружеството е получило 338 хил. лв. плащане по продажбата на Еларг Агро ЕООД (пояснение 8).

Не са настъпили други съществени коригиращи събития след края на отчетния период или такива, които следва да бъдат оповестени в настоящия междинен финансов отчет.