

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

1. Предмет на дейността

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

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

Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София 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 предоставяне 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.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2011 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.

На 14 декември 2012 г. г-н Иво Гъдев е депозирал молба за освобождаването му като член на Съвета на Директорите, одобрението на която, ще бъде предложена като точка от дневния ред на следващото Общо Събрание на акционерите.

Съгласно решение на общото събрание на акционерите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ, проведено на 05.07.2010 г. като членове на съвета на директорите са освободени Стоян Любомиров Малкочев (по негова молба) и Васил Иванов Василев.

На тяхно място за членове на съвета на директорите са избрани Димитър Атанасов Вълков и Добромир Николаев Христов.

Към 31 декември 2011 г. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Андрей Валериевич Круглихин.

Към 31 декември 2011 г. Акционерния капитал на Дружеството се състои от 59 715 885 брой акции с номинал 1 лв.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

1. Предмет на дейността (продължение)

1.1. Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Предмет на дейност.

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

Основна цел.

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

Инвестиционни ограничения.

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

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Дружеството могат да бъдат инвестирани единствено в:

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

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

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса.

1.2 Дъщерни дружества на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

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% |

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

1. Предмет на дейността (продължение)**1.2. Дъщерни дружества на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (продължение)**

Дружеството Еларг Уинд ЕООД е учредено м.Юни 2009 година (виж пояснение 8).

През 2011 г. Дружеството е продало притежаваните към 31 декември 2010 г. дялове от него дялове от Еларг Агро ЕООД (виж пояснение 8).

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

2. Основа за изготвяне на финансовите отчети

На 18.11.2011 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. Предложената дата за свикване на Извънредно Общо събрание на акционерите е 29 февруари 2012 г.

Съобразно решението на Съвета на Директорите 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 декември 2011.

За постигане на представяне на надеждна и уместна информация във финансовите отчети на Дружеството за 2011 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 декември 2011 г.

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 за 2010 г. е запазена във формата и със стойностите, представени в годишния отчет за 2010 г. когато финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС) поради факта, че към 31.12.2010 г. прилагането на принципа за действащо предприятие е било уместно към тази дата.

Финансовият отчет на Дружеството и към 31 декември 2009 г. е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

2. Основа за изготвяне на финансовите отчети (продължение)

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2009 г. и 2010 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Финансовият отчет към 31 декември 2011 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 януари 2012 г.

2.1. Ликвидационна база за 2011

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.

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).

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

2.1. Ликвидационна база за 2011 (продължение)

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.

2.2. Действащо предприятие за 2010 и 2009 г.

Годишните финансови отчети на Дружеството към 31.12.2010 г. и 31.12.2009 г. са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие. Общите положения в счетоводната политика, изготвени на тази база са описани по - долу.

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:

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.1. Общи положения (продължение)

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 транзакции 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.;
- 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.;

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 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

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.

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 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)

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.

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:

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 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 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

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. В съответствие с изискванията на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.), Дружеството е представило два сравнителни периода за Отчета за финансовото състояние към 31 декември 2011 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2010 г. и 2009 г.).

4.2. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

4.3. 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.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

4. Счетоводна политика (продължение)**4.4. 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 рабати, 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.

4.4.1. Предоставяне на услуги

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

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

4.4.2. Приходи от лихви

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

4.5. Оперативни разходи

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

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на 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”.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

4. Счетоводна политика (продължение)**4.7. Нематериални активи**

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

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

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за всеобхватния доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

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

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

- Софтуер 2 години

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

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

4.8. Машини, съоръжения и оборудване

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

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

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

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.9. Машини, съоръжения и оборудване (продължение)

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

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

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

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

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

4.10. Отчитане на лизинговите договори

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

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

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

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

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

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

4. Счетоводна политика (продължение)**4.11. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

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

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

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

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

4.12. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

4. Счетоводна политика (продължение)**4.12. Инвестиционни имоти (продължение)**

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за всеобхватния доход съответно на ред „Приходи от наем на инвестиционни имоти” и съответно ред „Административни разходи” и ред „Възнаграждение на обслужващи дружества”, и се признават, както е описано в пояснение 4.4 и пояснение 4.5.

4.13. Финансови инструменти

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

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

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

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

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

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

4.13.1. Финансови активи

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

- кредити и вземания;

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

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

4. Счетоводна политика (продължение)**4.13. Финансови инструменти (продължение)****4.13.1. Финансови активи (продължение)****Кредити и вземания**

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

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

4.13.2. 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 ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

4. Счетоводна политика (продължение)**4.14. Данъци върху дохода**

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, дружества, лицензирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба. В резултат на това, към датата на финансовия отчет Дружеството не е начислявало текущи и отсрочени данъци.

4.15. Пари и парични еквиваленти

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

4.16. Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба

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

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

4.17. Собствен капитал, резерви и плащания на 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 внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

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

По оценка на ръководството към края на 2011 г. съгласно изискванията на ЗДСИЦ Дружеството следва да декларира минимален дивидент от 90 % от подлежащия на разпределение финансов резултат или 4 307 хил. лв.

4.18. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

4. Счетоводна политика (продължение)**4.18. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите (продължение)**

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 бележка 16.2 по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.19. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е 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.

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

4. Счетоводна политика (продължение)**4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика (продължение)****4.20.1. Приходи**

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

4.20.2. Лизинги

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

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

Към датата на съставяне на настоящия финансов отчет Фондът 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 13.

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

4. Счетоводна политика (продължение)**4.21. 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.

4.21.1. Обезценка

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

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

4.21.2. 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 пояснения 6 и 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

5. 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, закупвани с цел комасиране и окрупняването им по отделни региони и землища.

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

| Общо имоти | Площ | Стойност на | Балансова |
|--|----------------|-------------------------|----------------------|
| | Декари | придобиване '000 лв. | стойност '000 лв. |
| Балансова стойност към 31 декември 2008 г. | 291 971 | 62 842 | 62 842 |
| Постъпили през 2009 г. имоти | 68 | 14 | 14 |
| - В това число чрез замяна | 68 | 14 | 14 |
| Рекласифицирани имоти (Ветрови парк Ветрино) | 1 200 | 1 438 | 1 438 |
| Отписани през 2009 г. имоти | (205) | (45) | (45) |
| Балансова стойност към 31 декември 2009 г. | 293 034 | 64 249 | 64 249 |
| Постъпили през 2010 г. имоти | 5 873 | 1 732 | 1 732 |
| - Чрез покупка | 4 623 | 1 473 | 1 473 |
| - Чрез замяна | 1 250 | 244 | 244 |
| - други | | 15 | 15 |
| Отписани през 2010 г. имоти | (14 090) | (2 930) | (2 930) |
| Обезценка през 2010 г. на имоти | - | - | (1 352) |
| 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 разпределение при ликвидация (пояснение 14) | (242 264) | (53 531) | (52 927) |
| Балансова стойност към 31 декември 2011 г. | - | - | - |

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

5. Инвестиционни имоти (продължение)

Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по заеми.

Имоти в размер на 31 хил. лв. през 2011 г. (2010: 15 хил. лв.; 2009: 18 хил.лв) са отписани в резултат на изгубени съдебни дела. (пояснение 25).

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

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 към 31.12.2010 г. Справедливата пазарна стойност, която оценителите определят е в размер на 91 464 хил. лв. (2009: 91 778 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.

През 2010 г. в резултат на промените в пазарните условия, Дружеството е отчетло обезценка в размер на 1 352 хил.лв. (2009: 0 хил.лв.), която е посочена на ред „Обезценка на активи“ в отчета за всеобхватния доход. През 2011 г. в резултат на продажба на притежаваните имоти, Дружеството е отписало обезценка в размер на 748 хил.лв. (2010: 0 хил.лв.; 2009: 0 хил.лв.)

Приходите от наеми към 31.12.2011 г., възлизащи на 5 312 хил. лв. (31.12.2010 г.: 4 899 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 в размер на 25 хил.лв. са отчетени на ред „Административни разходи“ (2010: 51 хил.лв.), които се отнасят за такси и комисионни по сключени договори за аренда.

Поради предложеното за гласуване на Общото Събрание на Акционерите предложение от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура на ликвидация (виж пояснение 2), към 31.12.2011, притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти са представени в отчета за финансово състояние като текущи активи, недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация, оценени по тяхната нетна реализируема стойност (пояснение 14).

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

6. 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:

| | Софтуер '000 лв. | Разходи за придобиване на нематериални активи '000 лв. | Общо '000 лв. |
|---|---------------------|--|------------------|
| Отчетна стойност | | | |
| Салдо към 1 януари 2009г. | 10 | - | 10 |
| Новопридобити активи, закупени | 4 | 65 | 69 |
| Прехвърлени от разходи за придобиване на нематериални активи | 46 | (46) | - |
| Салдо към 31 декември 2009г. | 60 | 19 | 79 |
| Новопридобити активи, закупени | - | 4 | 4 |
| Отписани (обезценени) от разходи за придобиване на нематериални активи | - | (23) | (23) |
| Салдо към 31 декември 2010г. | 60 | - | 60 |
| Новопридобити активи, закупени | - | - | - |
| Салдо към 31 декември 2011г. | 60 | - | 60 |
| Амортизация | | | |
| Салдо към 1 януари 2009г. | (8) | - | (8) |
| Амортизация за периода | (14) | - | (14) |
| Салдо към 31 декември 2009г. | (22) | - | (22) |
| Амортизация за периода | (25) | - | (25) |
| Салдо към 31 декември 2010г. | (47) | - | (47) |
| Амортизация за периода | (13) | - | (13) |
| Салдо към 31 декември 2011г. | (60) | - | (60) |
| Балансова стойност към 31 декември 2009г. | 38 | 19 | 57 |
| Балансова стойност към 31 декември 2010г. | 13 | - | 13 |
| Балансова стойност към 31 декември 2011г. | - | - | - |

Към 31 декември 2011 г. нематериалните активи на Дружеството с отчетна стойност 60 хил. лева са в употреба, но са напълно амортизирани.

Всички разходи за амортизация 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.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

7. **Машини, съоръжения и оборудване**

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

| | Офис оборудване ‘000 лв. | Стопански инвентар ‘000 лв. | Транспортни средства ‘000 лв. | Общо ‘000 лв. |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Отчетна стойност | | | | |
| Салдо към 1 януари 2009г. | 51 | 5 | 24 | 80 |
| Новопридобити активи | 5 | 7 | 7 | 19 |
| Отписани активи | (28) | - | - | (28) |
| Салдо към 31 декември 2009г. | 28 | 12 | 31 | 71 |
| Новопридобити активи | - | - | - | - |
| 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 1 януари 2009г. | (47) | (2) | (13) | (62) |
| Отписана амортизация | 27 | - | - | 27 |
| Амортизация за периода | (5) | (2) | (6) | (13) |
| Салдо към 31 декември 2009г. | (25) | (4) | (19) | (48) |
| Амортизация за периода | (1) | (1) | (7) | (9) |
| 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 2009г. | 3 | 8 | 12 | 23 |
| Балансова стойност към 31 декември 2010г. | 2 | 7 | 5 | 14 |
| Балансова стойност към 31 декември 2011г. | - | 5 | - | 5 |

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

Ръководството на Дружеството счита, че не съществуват индикации за обезценка на машините, съоръженията и оборудването към 31 декември 2011 г.

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

7. Машини, съоръжения и оборудване (продължение)

Поради предложеното за гласуване на Общото Събрание на Акционерите предложение от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), към 31.12.2011, машините, съоръжения и оборудване на Дружеството са представени в отчета за финансово състояние на ред други текущи активи по тяхната нетна реализируема стойност.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Съгласно решение от 29.04.2009г. на Съветът на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ са учредени две дъщерни дружества – Еларг Агро ЕООД и Еларг Уинд ЕООД. Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ е 100% собственик на капитала на дружествата, както следва:

| Име на дъщерното предприятие | Основна дейност | 31 | 31 | 31 | Участие |
|------------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------|
| | | декември 2011 | декември 2010 | декември 2009 | |
| | | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | % |
| Еларг Агро ЕООД | Обслужващо дружество | - | 95 | 5 | 100 |
| Еларг Уинд ЕООД | Обслужващо дружество | 5 | 5 | 5 | 100 |
| | | <u>5</u> | <u>100</u> | <u>10</u> | |

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 11.02.2010г. са преведени 90 000 (деветдесет хиляди) лева с цел увеличаването му от 5 000 (пет хиляди) лева на 95 000 (деветдесет и пет хиляди) лева и едновременно с това – намаление на капитала на Дружеството с 45 000 лева. Намалението на капитала е за покриване на загубата, формирана през финансовата 2009 г.

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, Дружеството очаква доплащане в размер до 669 хил. лв., от които като вземане са отчетени 289 хил. лв. (пояснение 11). В резултат на продажбата, към момента Дружеството е отчетло загуби от инвестицията си в Еларг Агро в размер на 538 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., 2010 г. и 2009 г. Дружеството не е получило дивиденди.

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

8. Инвестиции в дъщерни предприятия (продължение)

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 2011 г. са в размер на 9 888 хил. лв. (2010: 1 966 хил. лв.; 2009: 1 249 хил. лв.) (вж. пояснение 29.1 и пояснение 29.3), част от които са върнати към датата на настоящия финансов отчет.

Поради предложеното за гласуване на Общото Събрание на Акционерите предложение от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (вж. пояснение 2), към 31.12.2011, инвестициите в дъщерни предприятия на Дружеството са представени в отчета за финансово състояние на ред други текущи активи по тяхната нетна реализируема стойност.

9. Лизинг

9.1. Оперативен лизинг като лизингодател

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

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

| 31 декември 2010г. | Дължими минимални лизингови плащания | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|-----------|----------|----------|
| | До 1 | От 1 до 5 | Над 5 | Общо |
| | година | години | години | |
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| Лизингови постъпления | 4 856 | 2 017 | 11 | 6 884 |
| Нетна настояща стойност | 4 856 | 2 017 | 11 | 6 884 |

Лизинговите постъпления, признати като приход в Отчет за всеобхватния доход към 31.12.2011 г., възлизат на 5 312 хил. лв. (31.12.2010: 4 899 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.

9.2. Финансов лизинг като лизингополучател

Дружеството е придобило по договори за финансов лизинг лек автомобил Шкода Фабия. Нетната балансова стойност на активите, придобити по договори за финансов лизинг, възлиза на 0 лв. (към 31.12.2010: 5 хил. лв.; 31.12.2009г.: 6 хил. лв.). Активът е включен в група Транспортни средства (вж. пояснение 7). Към 31.12.2011 г. и към края на 2010 г. Дружеството няма действащи договори за финансов лизинг.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

9. Лизинг (продължение)

9.2. Финансов лизинг като лизингополучател (продължение)

Бъдещите минимални лизингови плащания в края на 2009 г. са представени, както следва:

| 31 декември 2009 г. | Дължими минимални лизингови плащания | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------|
| | До 1 година | От 1 до 5 години | Общо |
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| Лизингови плащания | 5 | - | 5 |
| Дисконтиране | - | - | - |
| Нетна настояща стойност | 5 | - | 5 |

Лизинговите договори включват фиксирани лизингови плащания и опция за закупуване в края на срока на лизинга. Лизинговите договори са неотменяеми, но не съдържат други ограничения. Дружеството не е признало разход по условни наеми, както и няма бъдещи минимални плащания по подлизингови договори, тъй като активите придобити по договори за финансов лизинг се използват само от Дружеството.

10. Търговски вземания, нетно

| | 31 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| Вземания от арендатори, брутно в т.ч. | 3 254 | 3 104 | 2 785 |
| По договори за наем/аренда 2011/12 | 1 408 | - | - |
| По договори за наем/аренда 2010/11 | 538 | 1 215 | - |
| По договори за наем/аренда 2009/10 | 567 | 1 083 | 942 |
| По договори за наем/аренда 2008/09 | 532 | 581 | 1 519 |
| По договори за наем/аренда 2007/08 | 209 | 225 | 324 |
| Други вземания от клиенти и доставчици | 2 | 3 | - |
| Обезценка на вземания 2009/10 | (356) | - | - |
| Обезценка на вземания 2008/09 | (532) | (581) | - |
| Обезценка на вземания 2007/08 | (209) | (225) | (324) |
| Общо търговски вземания | 2 159 | 2 301 | 2 461 |

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. вземанията от арендатори се отнасят за стопанската 2009/10г. и 2010/11 г. Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

Към 31.12.2009 г. бе направена обезценка на вземания от клиенти арендатори, отнасящи се за стопанската 2007/08г. Брутния размер на обезценката е в размер на 324 хил.лв. и е признат в отчета за всеобхватния доход на ред „Обезценка на активи“ през 2009 г. През 2010г. бе възстановена обезценка на вземания за стопанската 2007/08 в размер на 101 хил.лв., от които 75 хил.лв. са признати в отчет за всеобхватния доход на ред „Други приходи“ (виж пояснение 21), както и получено застрахователно обезщетение в размер на 26 хил.лв. е признато като

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

10. Търговски вземания, нетно (продължение)

„Други приходи” (виж пояснение 21). Към 31.12.2010г. бе направена обезценка на вземания от клиенти арендатори, отнасящи се за стопанската 2008/09г. и 2007/08г.

Към 31.12.2011 г. бе направена обезценка на вземания от клиенти арендатори, отнасящи се за стопанската 2009/10г. в размер на 358 хил.лв. и 2 хил.лв. обезценка на вземания арендатори стопанска година 2008/09г. Салдото на обезценката е в размер на 1 097 хил.лв., а разходът е признат в отчета за всеобхватния доход на ред „Обезценка на активи”. Към 31.12.2011г. бе възстановена обезценка на вземания за стопанската 2009/2010 в размер на 2 хил.лв., на вземания за стопанската 2008/09 в размер на 51 хил.лв. и на вземания за стопанската 2007/08 в размер на 10 хил.лв., признати в отчет за всеобхватния доход на ред „Други приходи” (виж пояснение 21).

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

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

| | 31 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| На 1 януари | 806 | 324 | - |
| Призната обезценка на вземания от арендатори за 2009/10 | 358 | - | - |
| Призната обезценка на вземания от арендатори за 2008/09 | 2 | 581 | 324 |
| Призната обезценка на вземания от арендатори за 2007/08 | (6) | 2 | - |
| Възстановена обезценка | (63) | (101) | - |
| На 31 декември | 1 097 | 806 | 324 |

Най-значимите вземания от арендатори към 31.12.2011 г., 31.12.2010 г. и 31.12.2009 г. са представени, както следва:

| | 31 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| АГРОХОЛД БЪЛГАРИЯ – ЕООД | 182 | 182 | - |
| МЕГА ГРУП ЕООД | 164 | 164 | 147 |
| ЗП НЕНКО ИВАНОВ НЕНКОВ | 112 | 112 | 39 |
| ЗП АНТОН СТОЙЧЕВ МИХАЙЛОВ | 69 | 39 | - |
| ЗП ЦВЕТЕЛИНА ДИМИТРОВА ИВАНОВА | 68 | 68 | - |
| МАРКЛАНД ЕООД | 60 | 36 | - |
| ЗП ДИМИТЪР ИВАНОВ ДИМИТРОВ | 60 | 60 | 27 |
| СТАНДАРТ АГРО АМ ЕООД | 44 | 44 | 15 |
| ЗП СТАНИМИР НЕДЯЛКОВ СТОЯНОВ | 31 | - | - |
| АГРОВЕНЧЪР - АД | 29 | - | - |
| ЗП ХРИСТО ХРИСТОВ НИКОЛОВ | 28 | 28 | - |

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

10. Търговски вземания, нетно (продължение)

| | 31 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| АГРОХРИСТИНВЕСТ ЕООД | 25 | - | - |
| ЕКАТЕРИНА ЙОРДАНОВА МАТ ГЕР ЕТ | 25 | 30 | 31 |
| ЗП МЛАДЕН СИМЕОНОВ ПЕТКОВ | 25 | - | - |
| САТЕЛИТ 4 ООД | 24 | 24 | - |
| СТЕЛМАР ООД | 23 | - | - |
| МК ФЕРА ВИТА - ЕООД | 23 | - | - |
| ВЕСЕЛИНА МИХАЙЛОВА ГЕОРГИЕВА ЗП | 21 | - | - |
| ТОПАГРО ООД | 20 | - | - |
| АГРО - СВЕТЛОЗАР ДИЧЕВСКИ ЕТ | 20 | - | - |
| КОРАДО С ЕООД | 19 | - | - |
| ОРИЕНТ 2000 ЕООД | 19 | 15 | - |
| ЗП ГЕОРГИ ДИМИТРОВ ЦЕНОВ | 17 | - | - |
| ЗП ИРИНА ПЕТКОВА | 16 | - | - |
| ЗП ЯНЧО НИКОЛОВ ТАНЕВ | 15 | - | - |
| РУМИЛ АГРО - ЕООД | 15 | - | - |
| АГРО ДАР 7 ООД | 14 | - | - |
| ЗП НИКОЛАЙ КОСТАДИНОВ ВЪЛКОВ | 13 | - | - |
| ЗП СТЕФАН ДИМОВ ХУБЕНОВ | 13 | - | - |
| ИРА ЙОРДАН ПАНЧЕВ ЕТ | 13 | - | - |
| ГРУПО ТОРИХО Б.И. ООД | 13 | - | - |
| МАРИН КОСТОВ ДИМИТРОВ | 12 | - | - |
| ЗП ШАБАН РАСИМОВ ШАБАНОВ | 12 | - | - |
| АЛБЕНА СИМЕОНОВА 1 ЕООД | 12 | - | - |
| ЗП ХРИСТО ХРИСТОВ КАРСКИ | 12 | - | - |
| КООПЕРАЦИЯ ПРЕСЛАВ | 11 | - | - |
| ЗП РЕЙХАТ ШЕРИФОВ АРИФОВ | 11 | - | - |
| ЗП ЗЛАТКО ИВАНОВ КУЛЧЕВ | 10 | - | - |
| АГРОЛЕС ДИМОВ ЕООД | 10 | 10 | 29 |
| ГЕОРГИ КОЛЕВ КОЛЕВ | 9 | 17 | - |
| ПА 97 ООД | 9 | 15 | - |
| ИВАЛИН М.ЙОТОВ – ЕТ | 5 | 36 | - |
| ГЪМ АД | 2 | 50 | - |
| АГРО ТЕРА СЕВЕР АД | - | 53 | 78 |
| ДЕКАДАНС ДИМИТЪР ШИШКОВ ЕТ | - | - | 25 |
| КЕМАПУЛ ЕООД | - | 20 | - |
| КРИСТЕРА АГРО ЕООД | - | - | 37 |
| МАРГАРИТА ЕООД | - | - | 15 |
| СИЛВИЯ 7 ООД | - | 42 | - |
| ХЕРА АГРО ООД | - | - | 151 |

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

11. Други вземания

Другите вземания на Дружеството включват:

| | 31 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| Други нетекущи вземания | | | |
| Предоставени аванси по договори за закупуване на имоти | - | 443 | - |
| Общо други нетекущи вземания | - | 443 | - |
| Други текущи вземания | | | |
| Присъдени вземания | 546 | 544 | 544 |
| Обезценка на присъдените вземания | (544) | (544) | (199) |
| Балансова стойност на присъдените вземания | 2 | - | 345 |
| Предоставени аванси във връзка със сключени: | | | |
| Договори за закупуване на имоти | 4 | - | 20 |
| Договори за аренда | 4 | 23 | 47 |
| Други аванси | 27 | 33 | 11 |
| Обезценка на предоставени аванси | (25) | (25) | - |
| Балансова стойност на предоставени аванси | 10 | 31 | 78 |
| Данък добавена стойност за възстановяване | 195 | 6 | 59 |
| Вземания по съдебни спорове | 49 | 49 | - |
| Обезценка на вземания по съдебни спорове | (49) | (49) | - |
| Балансова стойност на вземания по съдебни спорове | - | - | - |
| Такса за обезпечение на бъдещ иск и гаранция по съдебно дело | - | 71 | - |
| Разходи за бъдещи периоди (застраховки, такси, т.н.) | 1 | - | - |
| Вземания по лихви | - | - | 42 |
| Вземания по продажба на дружество | 289 | - | - |
| Други | 3 | 1 | 8 |
| Общо други текущи вземания | 500 | 109 | 532 |
| Общо други вземания | 500 | 552 | 532 |

През 2010 г. Дружеството предоставя на Ленд Инвестмънт 1 819 хил. лв. аванс за покупка на земя. До края на отчетния период, Ленд Инвестмънт изповядва сделки по покупка на земя за 1 406 хил. лв., като към 31 декември 2010 салдото на предоставения аванс за покупка на земя, след начисляване на неустойка от 30 хил.лв., остава в размер на 443 хил. лв. През януари 2011 г. страните се договарят, че Ленд Инвестмънт ще прехвърли земи за 12 хил. лв., а останалата сума от неусвоения аванс в размер на 431 хил. лв. ще възстанови на Дружеството. Към датата на издаване на настоящия отчет Ленд Инвестмънт е изпълнил поетите ангажименти.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

11. Други вземания (продължение)

Във връзка с продажбата на Еларг Агро ЕООД, Дружеството е признало вземания по продажба на дружество в размер на 289 хил.лв. (вж. пояснение 8).

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

| | 2011 | 2010 | 2009 |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| На 1 януари | 618 | 199 | - |
| Призната | - | 419 | 199 |
| На 31 декември | 618 | 618 | 199 |

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:

| | 2012/13 | 2011/12 | 2010/11 | 2009/10 | 2008/09 |
|---|------------|------------|-------------|-------------|----------|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| Балансова стойност към 01.01.2009 г. | - | - | (21) | (21) | (16) |
| Начислени през 2009 г. | (1) | (3) | (3) | (4) | - |
| Признати през 2009 г. | - | - | - | 6 | 16 |
| Бялансова стойност към 31.12.2009г. | (1) | (3) | (24) | (19) | - |
| Начислени през 2010 г. | - | (1) | - | (11) | - |
| Признати през 2010 г. | - | - | 6 | 30 | - |
| Бялансова стойност към 31.12.2010г. | (1) | (4) | (18) | - | - |
| Начислени през 2011 г. | - | - | - | - | - |
| Признати през 2011 г. | - | 1 | 18 | - | - |
| Бялансова стойност към 31.12..2011г. | (1) | (3) | - | - | - |

12. Пари и парични еквиваленти

| | 31 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| Парични средства в банки и в брой в: | | | |
| -български лева | 176 | 35 | 275 |
| -Евро | 2 | 10 | 29 |
| Краткосрочни депозити | - | - | 3 064 |
| Общо пари и парични еквиваленти | 178 | 45 | 3 368 |

Към 31 декември 2011 г., 31 декември 2010 г. и 2009 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.

Краткосрочните депозити към 31 декември 2009 са с годишни лихвени проценти в размер на 2.25%. Към 31 декември 2011 г и 31 декември 2010 година дружеството няма краткосрочни депозити.

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

13. 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 Общоустройственият 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, посредничесво при продажбата на горесцитирания имот с потенциални клиенти, участие във воденето на преговори и подготовка на договори за продажба на идейния проект и притежаваните имоти.

| | Площ към 31.12.2010 | Средна цена според оценка към 31.12.2010 | Балансова стойност 31.12.2011 | Балансова стойност 31.12.2010 | Балансова стойност 31.12.2009 |
|--|---------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Декари | ‘000 лв. / дка | ‘000 лв. | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Проект „Камбаните” | 183 | 81.97 | - | 15 001 | 17 593 |
| Общо активи държани на продажба | 183 | - | - | 15 001 | 17 593 |

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.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

Отчитане (продължение)

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

| | 31 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| Цена на придобиване -проект Камбаните | 20 363 | 20 363 | 20 363 |
| Обезценка до нетна реализируема стойност | (5 362) | (5 362) | (2 770) |
| Рекласифицирани към недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация | (15 001) | - | - |
| Нетна реализируема стойност | - | 15 001 | 17 593 |

Поради предложеното за гласуване на Общото Събрание на Акционерите предложение от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), към 31.12.2011, имотите държани за продажба на Дружеството са представени в отчета за финансово състояние на ред "Недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация" (виж пояснение 14), оценени по тяхната нетна реализируема стойност.

Увеличението в стойността на Проект „Камбаните“ в размер на 316 хил. лв. е в резултат на направени разходи през 2009 г. във връзка с необходим договор за изработка на подробен устройствен план и смяна на статута на земеделската земя, а отчетената обезценка към 31 декември 2010 г. в размер на 2 592 хил. лв. (2009: 2 770 хил. лв.), е на база получените оценки на справедливата пазарна цена от лицензиран оценител GVA SOLLERS. Загубите от обезценка са отчетени в отчета за всеобхватния доход на ред „ Обезценка на активи“. Оценка на инфраструктурата, необходима за реализиране на проекта Камбаните е направена от същите оценители и към 31.12.2010 г. възлиза на 19,815 хил. лв. (2009: 12,583 хил. лв.). Тази оценка е включена при определянето на нетната реализируема стойност на проекта.

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, нямаг и няма да имат по-нататъшни претенции и/или задължения един към друг (пояснение 4.20.3), 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 ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

Към 31.12.2011 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 периода 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 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| Цена на придобиване на 100% от дяловете на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД) | 1 660 | - | - |
| Други вземания от Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД) | 272 | - | - |
| Обезценка на активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба | (1 932) | - | - |
| | - | - | - |

14. Недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация

Към 31.12.2011 недвижимите имоти на разположение за разпределение при ликвидация могат да бъдат анализирани както следва:

| | Площ Декари | Средна цена според оценка към 31.12.2011 лв. / дка | Балансова стойност 31.12.2011 '000 лв. |
|--|----------------|---|---|
| Недвижими имоти(земеделски земи) на разположение за разпределение при ликвидация (пояснение 5) | 242 264 | 395 | 92 775 |
| Проект "Камбаните" (пояснение 13) | 183 | 75 831 | 13 877 |
| Общо недвижими имоти | 242 447 | - | 106 652 |

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

Дружеството е възложило на лицензирани оценители от "Оценки и Партньорство" ООД, извършване на оценка на притежаваните земеделски имоти към 31.12.2011 г. Справедливата пазарна стойност, която оценителите определят към края на 2011 г. е в размер на 95 775 хил. лв., като от нея са приспаднати приблизително оценените разходи за продажба в размер на 3 000 хил. лв. за достигане до нетна реализируема стойност.

Цената на придобиване и нетната реализируема стойност на земите на разположение за разпределение при ликвидация към 31 декември 2011 г. са както следва:

| | Земеделска земя | Проект „Камбаните“ | Общо към 31.12.2011 |
|---|--------------------|-----------------------|------------------------|
| | ‘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 | 92 775 | 13 877 | 106 652 |

Резултатът от последващата оценка на недвижими имоти в размер на 38 724 хил. лв. до нетната им реализируема стойност към 31 декември 2011 г. е представен на ред „Приходи от последваща оценка на недвижими имоти“ в Отчета за всеобхватния доход.

15. Собствен капитал

15.1. 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 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Издадени и напълно платени акции: | | | |
| В началото на годината | 59 716 | 59 716 | 59 716 |
| Издадени и напълно платени акции | 59 716 | 59 716 | 59 716 |
| Общо акции, оторизирани на 31 декември / 31 декември | 59 716 | 59 716 | 59 716 |

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

15. Собствен капитал (продължение)

15.1. Акционерен капитал (продължение)

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

| | 31 декември 2011 | | 31 декември 2010 | | 31 декември 2009 | |
|--|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | Акции | | Акции | | Акции | |
| | Брой | % | Брой | % | Брой | % |
| Агроменидж АД | 29 560 880 | 49.50 | - | - | - | - |
| QVT FUND LP | - | - | 29 560 880 | 49.50 | 29 560 880 | 49.50 |
| АЛИАНЦ (дружества от Групата АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ общо) | 11 095 882 | 18.58 | 10 017 373 | 16.78 | 9 934 924 | 16.64 |
| Unicredit Bank Austria AG | 3 276 268 | 5.49 | - | - | - | - |
| Kairos Investments | - | - | 4 858 834 | 8.14 | 5 607 298 | 9.39 |
| Доверие (дружества от Групата Доверие общо) | 2 903 416 | 4.86 | 2 991 766 | 5.01 | 2 869 626 | 4.81 |
| МИНОРИТАРНИ СОБСТВЕНИЦИ | 12 879 439 | 21.57 | 12 287 032 | 20.57 | 11 743 157 | 19.66 |
| | 59 715 885 | 100 | 59 715 885 | 100 | 59 715 885 | 100 |

15.2. Премияен резерв

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

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

16. Възнаграждения на персонала

16.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

| | 2011 | 2010 |
|---|--------------|--------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Разходи за заплати | (36) | (30) |
| Разходи по договори за управление | (343) | (240) |
| Разходи по възнаграждения на Одитен съвет | (33) | (21) |
| Граждански договор | (1) | - |
| Разходи за социални осигуровки | (14) | (12) |
| Начисления за неизползван платен отпуск | - | (4) |
| Общо разходи за персонала | (427) | (307) |

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

16. Възнаграждение на персонала (продължение)

16.2. Задължения към персонала

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

| | 31 декември 2011 ‘000 лв. | 31 декември 2010 ‘000 лв. | 31 декември 2009 ‘000 лв. |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Текущи: | | | |
| Задължения към персонала, в т.ч. | | | |
| - Текущи заплати по трудови договори | 2 | 2 | 2 |
| - Текущи заплати по договори за управление | 36 | 21 | 9 |
| - Възнаграждения на Одитен съвет | 3 | 1 | 2 |
| Задължения за неизползван платен отпуск | - | 4 | - |
| Задължения за социални осигуровки | 2 | 2 | 2 |
| Текущи задължения към персонала | 43 | 30 | 15 |

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през януари 2011 г.

17. 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 Дружеството е начислило разходи за лихви в размер на 1 187 хил. лв. (31.12.2010: 1 420 хил. лв.), от които като задължение към 31.12.2011 г. за плащане към облигационерите са 488 хил. лв. (2010: 455 хил.лв., 2009: 561 хил.лв).

През месец февруари 2010 г. Дружеството е ползвало по договор за банков заем овърдрафт в размер на 340 хил.евро, който е изцяло погасен. Начислените и платени лихви по разрешения овърдрафт са в размер на 2 хил.лв. (виж пояснение 26).

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

17. Заеми (продължение)

Към 31.12.2011, поради предложеното за гласуване на Общото Събрание на Акционерите предложение от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), Дружеството представя задълженията по облигационен заем като краткосрочни задължения.

18. Търговски задължения

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

| | 31 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| Текущи: | | | |
| Задължения към обслужващи дружества | - | 1 339 | 1 230 |
| Получени аванси по договори за покупко-продажба на инвестиционни имоти | 281 | 450 | - |
| Задължения към доставчици | 130 | 279 | 113 |
| Други | 3 | 6 | 78 |
| Общо търговски задължения | 414 | 2 074 | 1 421 |

Получените аванси са във връзка с предварителни договори за покупко - продажба на земеделска земя. Към датата на изготвяне на този отчет, Дружеството не е извършило продажбите и не е погасило задълженията по получените аванси.

Задълженията към обслужващи дружества към 31 декември 2011 г. са отчетени като задължения към свързани лица (вж. пояснение 29.3).

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

19. Други задължения

Другите задължения на Дружеството могат да бъдат представени както следва:

| | 31 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| Предплатени суми по договори за аренда | 257 | 117 | 92 |
| Данъчни задължения, в това число: | | | |
| Данък върху доходите на чуждестранни лица | 4 | 52 | - |
| Данък върху доходите на физически лица | 5 | 3 | 1 |
| Общо данъчни задължения | 9 | 55 | 1 |
| Задължения към персонала и осигурителните институции (виж пояснение 16.2) | 43 | 30 | 15 |
| Гаранция възнаграждение по договор за управление (виж пояснение 29.4) | 44 | 8 | - |
| Други | 7 | 10 | 1 |
| Общо други задължения | 360 | 220 | 109 |

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

20. Приходи от наем на инвестиционни имоти

| | 2011 | 2010 |
|--|--------------|--------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Приходи от наем на инвестиционни имоти 2007/08 | - | 1 |
| Приходи от наем на инвестиционни имоти 2008/09 | (4) | 93 |
| Приходи от наем на инвестиционни имоти 2009/10 | 16 | 3 575 |
| Приходи от наем на инвестиционни имоти 2010/11 | 3 892 | 1 230 |
| Приходи от наем на инвестиционни имоти 2011/12 | 1 408 | - |
| Общо приходи от наем на инвестиционни имоти | 5 312 | 4 899 |

21. Други приходи

| | 2011 | 2010 |
|---|-----------|------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Възстановена обезценка на вземания от клиенти – арендатори (вж. пояснение 10) | 63 | 75 |
| Приходи от застрахователно обезщетение | - | 26 |
| Приходи от неустойки и лихви за забава | 8 | 33 |
| Други приходи | 10 | 23 |
| Общо други приходи | 81 | 157 |

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

22. Печалба от продажба на недвижими имоти

| | 2011 | 2010 |
|---|---------------|--------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Приходи от продажба | 21 514 | 5 410 |
| Балансова стойност на продадените недвижими имоти | (9 671) | (2 915) |
| Нотариални такси, такси и данъци свързани с продажбата на недвижимите имоти | (88) | - |
| Печалба от продажба на нетекущи активи | 11 755 | 2 495 |

23. 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 е в размер на 3 390 хил. лв. (31.12.2010: 2 039 хил. лв.).

Дружеството е получило услуги и от други обслужващи дружества одобрени от Комисията по финансов надзор, в размер на 12 хил. лв. (31.12.2010: 22 хил. лв.).

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

24. Административни разходи

Административните разходи включват:

| | 2011 | 2010 |
|--|----------------|----------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Офис консумативи и материали | (1) | (1) |
| Консултантски и счетоводни услуги | (109) | (296) |
| Адвокатски хонорари | (933) | (312) |
| Разходи и такси по сключване на договори за аренда | (25) | (51) |
| Нотариални такси | (9) | (8) |
| Възнаграждение на одитор | (14) | (15) |
| Разходи за вътрешен одит | (32) | (48) |
| Застраховка на вземания | (127) | (87) |
| Възнаграждение на лицензирани оценители | (25) | (18) |
| Такси (ЦД, КФН, БФБ, Банка довереник на облигационерите и др.) | (19) | (68) |
| Членски внос БАСЗЗ | (5) | (5) |
| Разходи за реклама и PR обслужване | (9) | (13) |
| Хостинг сървър | (15) | (18) |
| Наеми и поддръжка | - | (6) |
| Съобщителни и куриерски услуги | (5) | (3) |
| Застраховки | (1) | - |
| Съдебни разноски | (48) | (10) |
| Разходи за заплати и осигуровки (пояснение 16.1) | (427) | (307) |
| Непризнат частичен данъчен кредит | (979) | (511) |
| Командировки | (60) | (96) |
| Балансова стойност на отписана земя съгласно влезли в сила съдебни решения (пояснение 5) | (31) | (15) |
| Отписване на ДМА и ДНА | (1) | (23) |
| Представителни разходи | (4) | (8) |
| Други | (15) | (16) |
| Общо за административни разходи | (2 894) | (1 935) |

25. Обезценка на активи

Другите разходи включват:

| | 2011 | 2010 |
|---|----------------|----------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Обезценка на вземания от клиенти – арендатори (виж пояснение 10) | (354) | (583) |
| Обезценка на присъдени вземания | - | (394) |
| Обезценка на предоставени аванси | - | (25) |
| Обезценка на инвестиционни имоти | - | (1 352) |
| Обезценка на финансови активи и групи за освобождаване (виж пояснение 13) | (1 932) | (2 592) |
| Общо разходи за обезценка на активи | (2 286) | (4 946) |

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

26. Финансови приходи и разходи

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

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Лихви по облигационен заем | (1 187) | (1 420) |
| Лихви по банков кредит | - | (2) |
| Валутни разлики | (15) | (3) |
| Банкови такси | (3) | (5) |
| Брокерски комисионни по обратно изкупуване на облигационен заем | - | (6) |
| Общо финансови разходи | <u>(1 205)</u> | <u>(1 436)</u> |

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

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--|-------------------|------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Приходи от лихви по банкови депозити | 60 | 52 |
| Приходи от лихви по разплащателни сметки | - | 1 |
| Приходи от лихви от търговски вземания | 56 | - |
| Валутни разлики | 3 | 3 |
| Общо финансови приходи | <u>119</u> | <u>56</u> |

27. 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.

28. Доход/ (Загуба) на акция и дивиденди

28.1. 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

28.1. Доход/ (Загуба) на акция (продължение)

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 декември 2011 | За периода приключващ на 31 декември 2010 |
|---|---|---|
| Нетна печалба/(загуба) (в хил. лв.) | 45 649 | (2 805) |
| Среднопретеглен брой акции | 59 715 885 | 59 715 885 |
| Основен доход на акция (в лв. за акция) | 0.76 | (0.05) |

28.2. 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:

| | 2011 '000 лв. | 2010 '000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Финансов резултат (Счетоводна печалба/(загуба) за годината) | 45 649 | (2 805) |
| 1.увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти | (39 472) | 3 944 |
| 2.увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти | (11 095) | (2 495) |
| 3.увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между: | 11 095 | 2 495 |
| а)продажната цена на недвижимия имот | 20 766 | 5 410 |
| б)сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума | (9 671) | (2 915) |
| Коригирана печалба за годината | 6 177 | 1 139 |
| Акумулиран резерв от предходни периоди за разпределяне на дивиденди | (1 392) | (2 531) |
| Коригиран резерв за разпределяне на дивиденди | 4 785 | (1 392) |

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

Към 31.12.2011 г. минималния размер на дивидента, който би бил дължим след приемане на финансовия отчет, възлиза на 4 307 хил. лв.или 0.07 лв. на акция.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

29. 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.

29.1. Сделки със свързани лица

| | 2011 | 2010 |
|---|----------|----------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Получени услуги по договор за обслужване | | |
| - ЕЛАРГ АГРО ЕООД | - | 10 |
| - ЕЛАРГ УИНД ЕООД | 12 | 12 |
| - АГРОМЕНИДЖ АД | 3 390 | - |
| Предоставени услуги по договор за наем на земя и наем на автомобил | | |
| - АГРОМЕНИДЖ АД | 3 | - |
| - ЕЛАРГ АГРО ЕООД | 17 | 126 |
| - ВИДИН АГРО ЕООД (Дъщерно дружество на ЕЛАРГ УИНД ЕООД) | 28 | 9 |
| Начислена лихва по търговски вземания | | |
| - АГРОМЕНИДЖ АД | 54 | - |
| Предоставени допълнителни парични вноски и краткосрочно финансиране | | |
| - ЕЛАРГ АГРО ЕООД | 1 236 | 1 932 |
| - ЕЛАРГ УИНД ЕООД | 8 652 | 34 |
| - ВИДИН АГРО ЕООД (Дъщерно дружество на ЕЛАРГ УИНД ЕООД) | - | 6 |
| Върнати допълнителни парични вноски | | |
| - ЕЛАРГ УИНД ЕООД | 459 | - |
| - ЕЛАРГ АГРО ЕООД | 2 470 | 1 183 |

29.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

| | 2011 | 2010 |
|--|--------------|--------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Краткосрочни възнаграждения: | | |
| Възнаграждения по договори за управление | (343) | (240) |
| Разходи за социални осигуровки | (8) | (6) |
| Общо възнаграждения | (351) | (246) |

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АД СИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

29. Сделки със свързани лица (продължение)

29.3. Разчети със свързани лица в края на годината

| | 31 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Текущи | | | |
| Вземания от: | | | |
| Дъщерни дружества и свързани лица | 16 440 | 2 054 | 1 249 |
| -допълнителни парични вноски | 8 247 | 2 032 | 1 249 |
| -авансово платени суми към | | | |
| Агроменидж АД | 8 193 | - | - |
| -други вземания | 272 | 22 | - |
| -обезценка на други вземания (виж пояснение 13) | (272) | - | - |
| Общо текущи вземания от свързани лица | 16 440 | 2 054 | 1 249 |
| Текущи | | | |
| Задължения към: | | | |
| -дъщерни дружества | - | 2 | 20 |
| -свързани лица | - | 2 | 20 |
| Общо текущи задължения към свързани лица | - | 2 | 20 |

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.

29.4. Разчети с ключов персонал в края на годината

| | 31 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Текущи | | | |
| Задължения към ключов управленски персонал: | | | |
| -възнаграждения | 36 | 21 | 8 |
| -други | 2 | 11 | - |
| -гаранции на управленски персонал (виж пояснение 19) | 44 | 7 | - |
| Общо текущи задължения към ключов управленски персонал | 82 | 39 | 8 |

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АД СИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

30. 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. и за 2009 г. в размер на 14 хил. лв.

31. Условни пасиви

Във връзка с оповестеното в бел. 2 предложение на Съвета на Директорите за ликвидация на Дружеството, при предсрочно прекратяване на договора за обслужване /какъвто 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 и по оценка на ръководството варира в рамките на 30%-50% от прогнозния разход за Обслужващото дружество за оставащия срок на договора му.

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 |

В допълнение, 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.

Към 31.12.2011 година и към датата на одобрение за публикуване на финансовия отчет не е настъпило нито едно от условията за предсрочно прекратяване на договора с обслужващото дружество „Агроменидж“ АД. Вземането на решения за ликвидация на Дружеството и прекратяването на договора с обслужващото дружество „Агроменидж“ АД са в правомощията на Извънредното Общо Събрание, предложено за свикване на 29 февруари 2012 г.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

32. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

32.1. Анализ на пазарния риск

32.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции 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.

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 2009г. | | |
| Финансови активи | 29 | - |
| Финансови пасиви | (20 124) | - |
| Общо излагане на риск | (20 095) | - |
| 31 декември 2010г. | | |
| Финансови активи | 10 | - |
| Финансови пасиви | (575) | (13 965) |
| Общо излагане на риск | (565) | (13 965) |
| 31 декември 2011г. | | |
| Финансови активи | 2 | - |
| Финансови пасиви | (14 489) | - |
| Общо излагане на риск | (14 487) | - |

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

32. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

32.1. Анализ на пазарния риск (продължение)

32.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2011 г. и към 31 декември 2010 г. Дружеството е с фиксиран лихвен процент на дългосрочното си финансиране и не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти. Всички финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

32.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при възникване на вземания от клиенти, депозирани на 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 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Групи финансови активи – балансови стойности: | | | |
| Пари и парични еквиваленти | 178 | 45 | 3 368 |
| Търговски и други вземания | 2 459 | 2 373 | 2 934 |
| Вземания от свързани лица | 16 440 | 2 054 | 1 249 |
| Балансова стойност | 19 077 | 4 472 | 7 551 |

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 10 и пояснение 11, представляват оценка на максимално възможно излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

32. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

32.3. 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 декември 2011 г., 31 декември 2010 г. и 2009 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 |
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| 31 декември 2011г. | | | | |
| Облигационен заем | 1 177 | 14 563 | - | - |
| Задължения към свързани лица | - | - | - | - |
| Търговски и други задължения | 140 | 257 | - | - |
| Общо | 1 317 | 14 820 | - | - |
| | 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. |
| 31 декември 2010г. | | | | |
| Облигационен заем | 600 | 588 | 16 339 | - |
| Задължения към свързани лица | 2 | - | - | - |
| Търговски и други задължения | 2 122 | 117 | - | - |
| Общо | 2 724 | 705 | 16 339 | - |
| | 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. |
| 31 декември 2009г. | | | | |
| Облигационен заем | 682 | 20 235 | - | - |
| Задължения към свързани лица | 20 | - | - | - |
| Задължения по финансов лизинг | 3 | 2 | - | - |
| Търговски и други задължения | 1 436 | - | - | - |
| Общо | 2 141 | 20 237 | - | - |

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

32. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

32.3. Анализ на ликвидния риск (продължение)

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

32.4. Категории финансови активи и пасиви

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

| Финансови активи | Пояснение | 31 декември 2011 ‘000 лв. | 31 декември 2010 ‘000 лв. | 31 декември 2009 ‘000 лв. |
|--|------------------|--|--|--|
| Кредити и вземания: | | | | |
| Търговски и други вземания | 10,11,29.3 | 18 899 | 4 427 | 4 152 |
| Пари и парични еквиваленти | 12 | 178 | 45 | 3 368 |
| | | <u>19 077</u> | <u>4 472</u> | <u>7 520</u> |
| Финансови пасиви | Пояснение | 31 декември 2011 ‘000 лв. | 31 декември 2010 ‘000 лв. | 31 декември 2009 ‘000 лв. |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: | | | | |
| Нетекущи пасиви: | | | | |
| Задължения по облигационен заем, вкл. лихви | 17 | - | 13 965 | - |
| Текущи пасиви: | | | | |
| Задължения по облигационен заем, вкл. лихви | 17 | 14 453 | 455 | 20 119 |
| Задължения по финансов лизинг | 9 | - | - | 5 |
| Задължения към свързани лица | 29.3 | - | 2 | 20 |
| Търговски и други задължения | 18,19 | 397 | 2 239 | 1 436 |
| | | <u>14 850</u> | <u>16 661</u> | <u>21 580</u> |

33. 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.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

Съотношение дълг/капитал е както следва:

| | 31 декември 2011 | 31 декември 2010 | 31 декември 2009 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Дълг | 14 453 | 14 420 | 20 124 |
| Парични средства в брой и парични еквиваленти | (178) | (45) | (3 368) |
| Нетен дълг | 14 275 | 14 375 | 16 756 |
| Собствен капитал | 110 712 | 65 063 | 67 868 |
| Съотношение Нетен дълг/ Собствен капитал | 0.13 | 0.22 | 0.25 |

34. Събития след края на отчетния период

През януари 2012 г. един от основните акционери на Дружеството – групата Алианц е продало своите акции на „Био Фарминг“ ООД. След края на отчетния период, но преди одобрението за публикуване на този финансов отчет, 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.