

Пояснения към финансовия отчет

1. Информация за икономическа група ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

1.1. Компания – майка

1.1.1. Предмет на дейност

Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (Дружеството) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание на 14 март 2005. Дружеството е регистрирано в Софийски градски съд на 7 април 2005 и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 131404159. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, бул. Джеймс Баучер № 95-97, ет.1 а адресът за кореспонденция е София 1407, бул. Никола Вапцаров 16.

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

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

Дружеството е учредено за срок от 13 години.

Дружеството има едностепенна система на управление.

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

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

Към 31 декември 2009 г. Дружеството е издало акции в размер на 59,715,885 лв.

1.1.2. 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. 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 в икономическа група ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

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

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

Дъщерните дружества са учредени през м. Юни 2009г.

Представянето на информацията за 2008 и 2007г. в консолидирания финансов отчет включва данни само за Дружеството - майка.

1. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

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

Дружеството изготвя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“.

2. Промени в счетоводната политика

2.1. Общи положения

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

- МСФО 1 „Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане“ (коригиран);
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (коригиран);
- МСФО 8 „Оперативни сегменти“;
- МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 23 „Разходи по заеми“ (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“ (коригиран);
- МСС 32 „Финансови инструменти: представяне“ (коригиран);
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ (коригиран);
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги“;
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти“;
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие“;
- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти“;
- КРМСФО 16 „Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция“;
- Годишни подобрения 2008 г.: СМСС публикува Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008 г. По-голямата част от тези промени влизат в сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г.;
- МСФО 4 „Застрахователи договори“ (коригиран);
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ (коригиран);
- КРМСФО 9 „Преоценка на внедрени деривативи“ (коригиран).

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

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

Прилагането на МСФО 8 „Оперативни сегменти“ не е довело до промени в определените оперативни сегменти на Дружеството, но счетоводната политика за идентифициране на оперативни сегменти сега се базира на информацията за нуждите на вътрешно управленско отчитане, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

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

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

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

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

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

3. Счетоводна политика

3.1. Общи положения

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

Консолидирания финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени

подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет. Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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

3.2. Представяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.) и МСС 27 “Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (коригиран).

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

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет.

3.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

3.4. Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойностния метод.

В отчета за доходите се признава доход от инвестицията, само когато Дружеството получава дял при разпределението на акумулираната нетна печалба на асоциираното предприятие, възникнала след датата на придобиването му. Всеки доход от разпределение на печалбата на асоциираното предприятие, превишаващ дела на Дружеството, се третира като възвръщане на инвестицията и се отчита като намаление на стойността на инвестицията в отчета за финансовото състояние.

3.5. 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.

3.6. Приходи

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

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

Дружеството често сключва сделки, които включват продажбата на няколко вида продукти и услуги (многокомпонентни сделки). Дружеството прилага критериите за признаване на приход, представени по-долу, за всеки отделен компонент от такъв вид сделка за продажба, за да отрази нейната същност. Полученото възнаграждение от такъв вид сделка за продажба, се разпределя между отделните компоненти, оценени по справедлива стойност.

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.

3.6.1. Продажба на активи

Приход от продажба на активи се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача значимите ползи и рискове от собствеността на предоставените активи. Счита се, че значимите рискове и ползи са прехвърлени на купувача, когато клиентът е приел активите без възражение.

3.6.2. Предоставяне на услуги

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

3.6.3. Приходи от лихви

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

3.7. Оперативни разходи

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

3.8. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за доходите на ред „Финансови разходи“.

3.9. Печалба или загуба от преустановени дейности

Преустановена дейност е компонент на Дружеството, който или е освободен, или е класифициран като държан за продажба, и:

- представлява определен вид основна дейност или обхваща дейности от определена географска област;
- е част от отделен съгласуван план за продажба на даден вид основна дейност или на дейности от определена географска област; или
- представлява дъщерно предприятие, придобито с цел последваща продажба.

Печалбата или загубата от преустановени дейности, както и компонентите на печалбата или загубата от предходни периоди, се представят като една сума в отчета за доходите.

3.10. 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 доходите за съответния период.

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

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

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

- Софтуер 2 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за доходите на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за доходите на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

3.11. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията 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 доходите за съответния период.

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

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

Имоти, машини и съоръжения, 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 имоти, машини и съоръжения 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 имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за доходите на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

3.12. Отчитане на лизинговите договори

При лизингополучателя

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.

Лизинг на земя и сгради се класифицира по отделно, като се разграничават компонентите земя и сгради пропорционално на съотношението на справедливите стойности на дяловете им в лизинговия договор към датата, на която активите са признати първоначално.

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.

3.13. 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.

3.14. Инвестиционни имоти

Модел на цената на придобиване

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

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

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за доходите съответно на ред „Приходи“ и ред „Разходи за външни услуги“, и се признават, както е описано в пояснение 3.6 и пояснение 3.7.

3.15. 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 сделката /датата на уреждането.

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

3.15.1. Финансови активи

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

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;

- финансови активи на разположение за продажба.

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 доходите на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

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

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

3.15.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми и овърдрафти, 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.

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 / съдружниците, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите / от съдружниците.

3.16. Материални запаси

Материалните запаси включват материали, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода среднопретеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

3.17. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 3.24.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

3.18. 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 6 месеца.

3.19. Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности

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.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

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. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

Печалбите или загубите, възникнали от продажбата или преоценката на преустановени дейности, се представят, както е описано в пояснение 3.9.

3.20. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното и последващо емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенения капитал, нетно от данъчни облекчения.

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

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

3.21. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

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

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

3.22. Възнаграждение на персонала на базата на акции

Дружеството не прилага планове за плащане на базата на акции като възнаграждение на персонала.

3.23. 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.

3.24. 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 3.25

3.24.1. 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. За сключени, или получени в офиса на обслужващото дружество договори след 01 януари на годината, през която приключва стопанската година, приходът от аренда се начислява разсрочено по тримесечия в текущата година, като частта отнасяща се за отминали тримесечия се начислява в тримесечието, в което е сключен (получен) договора. За сключени, или получени в офиса на обслужващото дружество, договори след приключването на стопанската година, за които се отнасят, целият приход се начислява в тримесечието, в което е сключен (получен) договорът. 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.

3.24.2. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

3.25. 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 и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

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.

3.25.1. 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 (вж. пояснение 3.13). 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.

Дружеството е претърпяло загуби от обезценка на текущи активи – вземания в размер на 543 хил.лв. през 2009 г., за да се намали тяхната балансовата стойност до възстановимата им стойност.

3.25.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2009 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 5 и 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

3.25.3. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. При определяне на нетната реализируема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка.

3.25.4. Справедлива стойност на финансови инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котираны цени на активен пазар. Подробности относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на

техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

3.25.5. Провизии

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

4. Ефект от корекция на грешки за 2008г.

Отчет за финансовото състояние

Пояснение	2008 '000 лв.	Преизчисление '000 лв.	2008 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	62 842	-	62 842
Нематериални активи	2	32	34
Машини, съоръжения и оборудване	18	-	18
Нетекущи активи	62 862	32	62 894
Текущи активи			
Търговски вземания	2 040	-	2 040
Други вземания	25	-	25
Пари и парични еквиваленти	5 456	-	5 456
Текущи активи	7 521	-	7 521
Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	21 485		21 485
Общо активи	91 868	32	91 900

Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	2008 '000 лв.	Преизчисление '000 лв.	2008 '000 лв.
Собствен капитал				
Основен / Акционерен капитал		59 716	-	59 716
Премиен резерв		13 453	-	13 453
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)		(2 193)	32	(2 161)
Общо собствен капитал		70 976	32	71 008
Пасиви				
Нетекущи				
Облигационен заем		19 558	-	19 558
Задължения по финансов лизинг		5	-	5
Нетекущи пасиви		19 563	-	19 563
Текущи				
Пенсионни и други задължения към персонала		25	-	25
Лихви по облигационен заем		563	-	563
Задължения по финансов лизинг		5	-	5
Търговски задължения		722	-	722
Други задължения		6	-	6
Отсрочени приходи		8	-	8
Текущи пасиви		1 329	-	1 329
Общо пасиви		20 892	-	20 892
Общо собствен капитал и пасиви		91 868	32	91 900

5. Нематериални активи

Нематериални активи на Групата 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.	В процес на придобиване '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2009 г.	10	32	42
Новопридобити активи, закупени	5	73	78
Трансфери	86	(86)	-
Салдо към 31 декември 2009 г.	101	19	120
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2009 г.	(8)	-	(8)
Амортизация	(22)	-	(22)
Салдо към 31 декември 2009 г.	(30)	-	(30)
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	71	19	90
	Софтуер '000 лв.	В процес на придобиване '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2008 г.	10	-	10
Новопридобити активи, закупени (корицирано)	-	32	32
Салдо към 31 декември 2008 г.	10	32	42
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2008 г.	(4)	-	(4)
Амортизация	(4)	-	(4)
Салдо към 31 декември 2008 г.	(8)	-	(8)
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	2	32	34

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

Всички разходи за амортизация и се включени в отчета за доходите на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

6. Машини, съоръжения и оборудване

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

	Офис оборудване '000 лв.	Стопански инвентар '000 лв.	Съоръжения и оборудване '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2009 г.	51	5	-	24	80
Новопридобити активи	9	9	17	39	74
Отписани активи	(28)	-	-	-	(28)
Салдо към 31 декември 2009 г.	32	14	17	63	126
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2009 г.	(47)	(2)	-	(13)	(62)
Отписани активи	27	-	-	-	27
Амортизация	(5)	(2)	-	(9)	(16)
Салдо към 31 декември 2009 г.	(25)	(4)	-	(22)	(51)
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	7	10	17	41	75

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

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за доходите на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

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

	Офис оборудване '000 лв.	Стопански инвентар '000 лв.	Съоръжения и оборудване '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	7	10	17	41	75
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	4	3	-	11	18
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	19	4	-	17	40

7. Лизинг

Финансов лизинг като лизингополучател

Групата е придобила по договори за финансов лизинг следните активи: Лек автомобил Шкода Фабия и лек автомобил Тойота Авенсис. Нетната балансова стойност на активите, придобити по договори за финансов лизинг, възлиза на 41 хил. лв. (2008 г.: 11 лв.; 2007 г.: 17 лв.). Активите са включени в група Транспортни средства (вж. пояснение 6).

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

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
31 декември 2009 г.			
Лизингови плащания	12	23	35
Дисконтиране	(3)	(3)	(6)
Нетна настояща стойност	<u>9</u>	<u>20</u>	<u>29</u>
31 декември 2008 г.			
Лизингови плащания	6	5	11
Дисконтиране	(1)	-	(1)
Нетна настояща стойност	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>10</u>
31 декември 2007 г.			
Лизингови плащания	6	12	18
Дисконтиране	(1)	(2)	(3)
Нетна настояща стойност	<u>5</u>	<u>10</u>	<u>15</u>

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

8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земеделски земи, на територията на РБългария, които се държат с цел получаване на приходи от наем/аренда.

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

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

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им като печалбите или загубите, възникващи при продажбата на инвестиционни имоти, се признават в Отчета за доходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се отчитат съответно като „Приходи“ и „Разходи за външни услуги“.

Последващо оценяване след първоначално признаване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване. Модела на цената на придобиване изисква след първоначалното признаване на един актив, Дружеството да оценява притежаваните от него инвестиционни имоти по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка, в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“, различни от тези, които отговарят на критериите за класификация като държани за продажба, в съответствие с МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности“.

Ръководството на Дружеството е извършило задълбочен анализ на пазарните условия и на степента, в която е възможно системно и последователно да се оцени надеждно справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти. В следствие на направения анализ Ръководството на Дружеството е констатирано значителни ограничения и несигурности при прилагането на избрания метод за последващо оценяване на притежаваните инвестиционни имоти продиктувано от причините и последиците на настъпилата финансова криза и криза на доверието в световен мащаб. Последвалите дебати и дискусии в много институции и регулативни органи включително и в Борда по Международните Счетоводни Стандарти относно ползването и прилагането на модела на Справедливата пазарна стойност накара Ръководството на Дружеството да бъде по-предпазливо и консервативно при ползването на избрания метод за последващо оценяване след първоначалното признаване на притежаваните инвестиционни имоти. В резултат на това, Ръководството на Дружеството прецени, че прилагането на модела на цената на придобиване, ще доведе до представяне на по-надеждна и по-уместна информация относно последващата оценка на инвестиционните имоти и на ефекта от операциите, свързани с тях.

Модел на цената на придобиване

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

	'000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2009 г.	62 842
Новопридобити активи:	14
- чрез замяна	14
Отписани активи	(45)
Салдо към 31 декември 2009 г.	<u>62 811</u>
Балансова стойност към	
31 декември 2009 г.	<u><u>62 811</u></u>

	'000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2008 г.	77 896
Новопридобити активи:	15 157
- чрез покупка	15 157
Отписани активи	(8 726)
Активи, държани за продажба или включени в групата за освобождаване	(21 485)
Салдо към 31 декември 2008 г.	<u>62 842</u>
Балансова стойност към	
31 декември 2008 г.	<u>62 842</u>

Инвестиционните имоти не са заложиени като обезпечение по заеми.

Приходите от наеми за 2009 г., възлизащи на 3 942 хил. лв. (2008 г.: 3 318 хил. лв.), са включени в отчета за доходите на ред „Приходи“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи в размер на 59 хил. лв. са отчетени на ред „Разходи за външни услуги“ (2008 г. 81 хил. лв.), които се отнасят за такси и комисионни по сключени договори за наем/аренда.

9. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, дружества, лицензирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба. В резултат на това, към датата на баланса Дружеството - майка не е начислявало текущи и отсрочени данъци.

10. Материални запаси

Материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	2009	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Материали	96	-	-
Незавършено производство	875	-	-
Стоки	7	-	-
Материални запаси	<u>978</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

През 2009 г. общо 6 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата.

Комисия от специалисти в Групата е извършила преглед на наличните материални запаси към 31 декември 2009 година, за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна

реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси“. В резултат на този преглед е установено, че наличните към 31 декември 2009 година материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност, поради което не е извършвана обезценка.

В състава на незавършеното производство са включени както следва:

Разходи за материали - 491 хил.лв.;

Разходи за външни услуги – 369 хил.лв.;

Разходи за възнаграждения на персонала – 15 хил.лв.

Разходите за придобиване на земеделска продукция се отнасят за стопанска година 2009/2010. Засети са 14 810 дка с пшеница. Добива на земеделска продукция се очаква през юли 2010г.

Материалните запаси не са предоставяни като обезпечение на задължения.

11. Търговски вземания

	2009	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания, брутно	2 886	2 040	923
Обезценка	(344)	-	-
Възстановена обезценка	20	-	-
Търговски вземания	2 562	2 040	923

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

Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка. Някои търговски вземания са били обезценени и съответната обезценка в размер на 344 хил.лв. е била призната отчета на доходите на ред „Други разходи“.

Изменението в обезценката на вземанията може да бъде представено по следния начин:

	2009	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 1 януари	-	-	-
Загуба от обезценка	(344)	-	-
Възстановяване на загуба от обезценка	20	-	-
Салдо към 31 декември	-	-	-

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

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

12. Данъчни вземания

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Данък добавена стойност за възстановяване	255	-	-
	<u>255</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

13. Други вземания

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Присъдени вземания	544	-	-
Обезценка на присъдените вземания	(199)	-	-
Балансова стойност на присъдените вземания	345	-	-
Вземания по лихви	41	20	46
Други вземания	9	5	13
	<u>395</u>	<u>25</u>	<u>59</u>

14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:			
- български лева	279	70	2 342
- Евро	29	2	72
Краткосрочни депозити	3 064	5 384	8 186
Пари и парични еквиваленти	<u>3 372</u>	<u>5 456</u>	<u>10 600</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

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

През 2008 г. Фонда е сключил договор с "Бриск Кънсалтинг Енд Сървисис" ЕООД за изработка на подробен устройствен план и смяна на статута на земеделската земя по проект "Камбаните". Договорената цена за смяна на статута на земята от земеделска на урегулирана и изработване Подробен устройствен план на територията е в размер на 778,000 евро с ДДС. През септември 2008 година е взето решение от СД, с което е овластил Изпълнителния директор на Фонда да сключи договор с Явлена ООД за посредничество при продажбата на проект "Камбаните". Към дата на съставяне на отчета статута на земята е променен. Столичният общински съвет одобри дългоочакваното изменение в Общия устройствен план на гр. София, с което се променя статута на земята на Фонда в местността „Камбаните“ от земеделска земя в земя за жилищно многофункционално ползване. На 16 декември Министерския съвет на РБ прие одобрения преди това от общинския съвет ОУП на гр.София, с което окончателно затвърди статута на земята в „Камбаните“.

	Площ (декари)	Средна цена	Балансова стойност (хил. лв) 31.12.2009	Балансова стойност (хил. лв) 31.12.2008
Проект "Камбаните"	183	111.27 лв/ кв.м	20 363	20 047
Проект "Ветрови парк Ветрино"	1 200	1 198 лв/дка	1 438	1 438
	<u>1 383</u>		<u>21 801</u>	<u>21 485</u>

Увеличението в стойността на Проект „Камбаните“ в размер на 316 хил.лв. е в резултат на направени разходи през отчетния период по описания по-горе договор с "Бриск Кънсалтинг Енд Сървисис" ЕООД за изработка на подробен устройствен план и смяна на статута на земеделската земя.

Групата за освобождаване, класифицирана като държана за продажба, не е продадена, което не е довело до печалба/загуба.

Паричните потоци, генерирани от групата за освобождаване, могат да бъдат представени, както следва:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Инвестиционна дейност	(316)	-
Парични потоци свързани с група за освобождаване	(316)	-

16. Собствен капитал

16.1. Основен/ 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 дялове/акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	59 716	59 716
Издадени и напълно платени акции	59 716	59 716
Акции, оторизирани за плащания на базата на акции	-	-
Общо акции, оторизирани на 31 декември	59 716	59 716

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

	31 Декември 2009 Брой акции	31 Декември 2009 %	31 Декември 2008 Брой акции	31 Декември 2008 %	31 Декември 2007 Брой акции	31 Декември 2007 %
QVT FUND LP	29 560 880	49.50	29 560 880	49.50	23 110 048	38.70
АЛИАНЦ (Дружества от Групата АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ)	9 934 924	16.64	9 931 764	16.63	9 650 087	16.16
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LTDPB	5 607 298	9.39	5 011 123	8.39	-	-
MORGAN STANLEY AND CO.INTERNATIONAL	-	-	-	-	6 532 918	10.94
RAIFFEISEN ZENTRALBANK OSTERREICH AG	-	-	-	-	3 941 248	6.60
МИНОРИТАРНИ СОБСТВЕНИЦИ	14 612 783	24.47	15 212 118	25.48	16 481 584	27.60
	59 715 885	100	59 715 885	100	59 715 885	100

16.2. Премияен резерв

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

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

17. Възнаграждения на персонала

17.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Разходи за заплати	(49)	(36)
Разходи по договори за управление	(138)	(116)
Разходи по граждански договори	(5)	(6)
Разходи за социални осигуровки	(16)	(7)
Компенсирани отпуски	(2)	-
Разходи за персонала	(210)	(165)

17.2. Задължения към персонала

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

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Текущи:			
Задължения към персонала, в т.ч.			
- Текущи заплати по трудови договори	8	2	2
- Текущи заплати по договори за управление	12	20	49
- Граждански договори	1	2	2
- Гаранционни суми по договори за управление	10	-	-
- Компенсирани отпуски	2	-	-
Задължения за социални осигуровки	5	1	3
Текущи задължения към персонала	38	25	56

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

Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период

18. Заеми

През 2007 г. дружеството емитира тригодишен необезпечен облигационен заем в размер на 10 000 000 евро при годишна фиксирана лихва от 7%, при плащане на лихвата двукратно през всяка година и изплащане на главницата еднократно при падежа на облигациите. Падежа на главницата и последното лихвено плащане е на дата 03.08.2010 година.

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

19. Търговски задължения

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

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Текущи:			
Задължения към обслужващи дружества	1234	569	1 771
Задължения към регионални представители	68	81	740
Задължения към доставчици	131	72	77
	<u>1 433</u>	<u>722</u>	<u>2 588</u>

20. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Данък върху доходите на физически лица	2	-	1
	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

21. Отсрочени приходи

Отсрочените приходи се отнасят за стопанската 2009/2010г. През 2009 г. Отсрочени приходи в размер на 8 хил. лв. са отчетени в печалбата или загубата.

22. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2005/2006	-	1
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2006/2007	-	28
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2007/2008	12	2 518
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2008/2009	2 957	771
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2009/2010	973	-
	<u>3 942</u>	<u>3 318</u>

23. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Приходи от възстановена обезценка на вземания	20	-
Други приходи	4	69
	<u>24</u>	<u>69</u>

24. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Семена за посев	(400)	-
Горива за обработка на земеделски земи	(74)	-
Препарати	(17)	-
Офис консумативи и материали	(23)	(13)
Други разходи	(2)	-
	<u>516</u>	<u>(13)</u>

25. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Възнаграждение на обслужващо дружество	(1 522)	(3 135)
Разходи за продажба на инвестиционни имоти	-	(384)
Консултантски услуги	(117)	(4)
Адвокатски хонорари	(133)	(39)
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	(59)	(81)
Възнаграждение на одитор	(39)	(58)
Разходи за вътрешен одит	(59)	(20)
Възнаграждение на лицензирани оценители	(22)	(58)
Такси (ЦД, КФН, БФБ, Банка довереник на облигационерите	(17)	(19)
Членски внос БАСЗЗ	(5)	(5)
Разходи за реклама	(11)	(37)
Наеми и поддръжка	(31)	(62)
Съобщителни и куриерски услуги	(2)	(13)
Разходи по управление на свободни финансови активи	-	(8)
Разходи за учредяване на договорна ипотека	-	(12)
Застраховки	(1)	(21)
Съдебни разноси	(26)	(5)
Услуги по обработване на земеделска земя	(368)	
Други	(30)	(32)
	<u>2442</u>	<u>3 993</u>

26. Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи

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

27. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Обезценка на вземания от клиенти - арендатори	(344)	
Обезценка на присъдени вземания	(199)	
Непризнат данъчен кредит	(211)	
Отписани вземания	(101)	
Командировки	(52)	
Балансова стойност на отписана земя съгласно влезли в сила съдебни решения	(18)	
Представителни разходи	(10)	
Други	(6)	(22)
	<u>(941)</u>	<u>(22)</u>

Обезценката на търговските вземания в размер на 543 хил. лв. е включена в отчета за доходите на ред „Други разходи“ и е подробно анализирана в пояснение 11.

28. Финансови приходи и разходи

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

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Лихви по облигационен заем	(1 365)	(1 370)
Лихви по банков кредит	-	(120)
Банкови такси	(2)	(26)
Такса по банков кредит (възстановени на фонда от обслужващото дружество)	-	(47)
Лихви по лизингов договор	(1)	(1)
Финансови разходи	<u>(1368)</u>	<u>(1 564)</u>

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

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

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

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

29. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци на дъщерните дружества от Групата, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % и действително признати данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2009 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	(51)
Данъчна ставка	10%
Очакван разход за данък	-

През 2009г. Дъщерните дружества не дължат данъци върху дохода, защото имат отрицателен финансов резултат.

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

30. Доход/ (Загуба) на акция

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

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

	2009	2008
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	(416)	4 263
Среднопретеглен брой акции	59 715 885	59 715 885
Основен доход/ (загуба) на акция (в лв. за акция)	<u>(0.0069)</u>	<u>0.071</u>