

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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 предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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

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

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 30 септември 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.

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 30 септември 2011 г. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Андрей Валериевич Круглихин.

Към 30 септември 2011 г. Акционерния капитал на Дружеството се състои от 59 715 885 брой акции с номинал 1 лв.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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 30 септември 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 БООД	България	5 000	100%

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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 год (виж пояснение 8).

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. 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 Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Дружеството отчита печалба за текущата година е в размер на 3 915 хил.лв., а натрупаната загуба е в размер на 4 191 хил. лв. Нетните активи на Дружеството са положителна величина а текущите активи превишават текущите пасиви на дружеството. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Финансовият отчет към 30 септември 2011 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 31 октомври 2011 г.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2010г.:

- МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009г.;
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” (изменен) - Отговарящи на условията хеджирани позиции, приет от ЕС на 16 септември 2009г.;
- Годишни подобрения 2008 г. – МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности”, приети от ЕС;
- Годишни подобрения 2009г., приети от ЕС на 23 март 2010г.

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

МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (ревизиран 2008 г.) изисква задължително прилагане на модела на икономическата единица, според който всички участници в собствения капитал на дадено дружество се считат за негови собственици, дори и те да не са собственици на предприятието майка. Частичното освобождаване от дял в дъщерно предприятие, в което предприятието майка запазва контрол, не води до възникване на печалба или загуба, а до увеличаване или намаляване на собствения капитал. Покупка на цялото неконтролиращо участие или на част от него се третира като сделка със собственици и се отчита в капитала.

Изменението на МСС 39 - Отговарящи на условията хеджирани позиции – не позволява определянето на инфлацията като хеджиран компонент на финансовите инструменти с фиксирана лихва и опционните договори. В хеджирания риск не следва да се включва стойността във времето.

Годишни подобрения 2008 г.:

- Изменението на МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности” пояснява, че предприятие, което има план за продажба, включващ загуба на контрол над дъщерно предприятие, следва да класифицира всички активи и пасиви на дъщерното предприятие като държани за продажба, когато са изпълнени и критериите съгласно параграфи 6-8, независимо от това дали предприятието ще запази неконтролиращо участие в дъщерното предприятие след продажбата.

Годишните подобрения 2009г. включват промени в следните стандарти:

-Изменението на МСФО 2 съгласува обхвата на МСФО 3 (ревизиран) и МСФО 2 и потвърждава, че комбинация от предприятия или структури, намиращи се под общ контрол и участие на предприятие в образуването на съвместно предприятие не са в обхвата на МСФО 2.

-Изменението на МСФО 5 пояснява, че с МСФО се определят оповестяванията, изисквани във връзка с нетекущите активи (или групи за освобождаване), класифицирани като държани за продажба или преустановени дейности. Оповестяванията в другите МСФО не се прилагат към тези активи (или групи за освобождаване), освен ако не се изискват специфични оповестявания във връзка с нетекущите активи (или групи за освобождаване), класифицирани като държани за продажба или преустановени дейности, или оповестявания за оценяването на активите и пасивите в рамките на дадена група за освобождаване, която не попада в обхвата на изискванията за оценяване на МСФО 5, като тези оповестявания не присъстват вече в други бележки към финансовите отчети.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.1. Общи положения (продължение)

-Изменението на МСФО 8 пояснява, че оповестяването на оценка на сегментни активи се изисква единствено, ако тази информация се преглежда от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

-Изменението на МСС 1 пояснява, че класификацията на даден пасив не се влияе от условията във връзка с него, които биха позволили на контрагента при желание да го уреди чрез издаване на инструменти на собствения капитал.

-Изменението на МСС 7 пояснява, че като инвестиционна дейност могат да бъдат класифицирани само разходите, чиито резултат е признат в отчета за финансовото състояние актив.

-Изменението на МСС 17 изисква при договор за лизинг, включващ земя и сгради, да се извършва отделно класифициране на елементите земя и сгради като финансов или оперативен лизинг в съответствие с изискванията на МСС 17.

-Изменението на МСС 18 включва допълнителен параграф към приложението на МСС 18 с указания в кои случаи дружеството действа като принципал или агент.

-Изменението на МСС 36 пояснява, че с цел тестване за обезценка всяка от единиците или групи от единици, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, не следва да надвишава по размер оперативен сегмент, както е определен в параграф 5 от МСФО 8 „Оперативни сегменти” преди агрегацията.

-Изменението на МСС 38 отменя изключението, съгласно което нематериален актив не се признаваше, ако не можеше да се оцени надеждно неговата справедлива стойност. Изменението определя различни техники за оценяване, които могат да бъдат използвани за оценка на нематериални активи, когато липсва активен пазар.

-Изменението на МСС 39 пояснява, че изключението от обхвата съгласно МСС 39.2(ж) се отнася единствено до форуърдни договори между купувач и акционер продавач за покупка или продажба на придобито предприятие, с които би се постигнала бизнес комбинация на бъдеща дата на придобиване, в случай че срокът на форуърдния договор не надвишава разумен период, който е обичаен за получаването на необходимите разрешения и приключването на сделката.

-Изменението на КРМСФО 9 пояснява, че КРМСФО 9 не се прилага към внедрени деривативи в договори, получени при бизнес комбинация (както е определена в МСФО 3 (ревизиран 2008 г.), комбинация от предприятия или структури, намиращи се под общ контрол или образуването на съвместно предприятие.

-Изменението на КРМСФО 16 пояснява, че хеджиращият инструмент може да бъде държан от всяко предприятие или предприятия в рамките на групата включително и от хеджираното предприятие.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения 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) – Допълнителни освобождавания за предприятия, прилагащи за първи път МСФО, приет от ЕС на 25 юни 2010 г.;
- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 25 ноември 2009 г.;
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) - Сделки в рамките на групата с плащане на базата на акции, приет от ЕС на 23 март 2010 г.;

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.1. Общи положения (продължение)

- МСФО 3 „Бизнес комбинации” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 г.;
- МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 г.;
- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти” в сила от 1 януари 2009 г., приет от ЕС на 23 юли 2009 г. за периоди към или след 1 януари 2010 г.;
- КРМСФО 16 “Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция” в сила от 1 октомври 2009 г., приет от ЕС за периоди към или след 1 юли 2009 г.;
- КРМСФО 17 „Разпределение на непарични активи на собствениците”, приет от ЕС на 25 ноември 2009 г.;
- КРМСФО 18 „Прехвърляне на активи от клиенти”, приет от ЕС на 27 ноември 2009 г. в сила за периоди към или след 31 октомври 2009 г.;

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

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

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.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу. Публикувани са и други нови стандарти и разяснения, но не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

МСФО 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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)

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.

МСС 12 „Данъци върху доходи” – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2012 г., все още не е приет от ЕС

Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти”, е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип - опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 „Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизуеми активи” и разяснението е отменено.

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

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

МСС 32 „Финансови инструменти: представяне” (изменен) в сила от 1 февруари 2010, приет от ЕС на 24 декември 2009 г.

С изменението на МСС 32 се уточнява как се отчитат някои права, когато емитираните инструментите са деноминирани във валута, различна от функционалната валута на емитента. Ако тези инструменти са емитирани пропорционално на съществуващите акционери на емитента, за фиксирана парична сума, те следва да бъдат класифицирани като собствен капитал, дори ако тяхната цена на упражняване е деноминирана във валута, различна от функционалната валута на предприятието.

КРМСФО 14 „Предплащане на минимално финансиране” в сила от 1 януари 2011 г., приет от ЕС на 19 юли 2010 г.

Изменението на КРМСФО 14 изисква признаването на актив в размер на доброволно предплащане на пенсионни вноски за минимално финансиране по отношение на бъдещи услуги. Предплатените вноски водят до намаляване на размера на минималното финансиране в бъдещи периоди.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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)

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.

КРМСФО 19 изяснява отчитането на финансови пасиви с предоговорени условия, които предвиждат погасяването на задълженията чрез издаване на инструменти на собствения капитал за кредитора. Според КРМСФО 19 инструментите на собствения капитал, издадени за погасяване на задължение, представляват платено възнаграждение и изисква признаването на резултата в печалбата или загубата. Това съответства на основния подход при отписването на задължения според МСС 39. Размерът на печалбата или загубата се определя като разлика между балансовата стойност на финансовия пасив и справедливата стойност на издадените инструменти на собствения капитал. В случай че справедливата стойност на инструментите на собствения капитал не може да се оцени надеждно, се използва справедливата стойност на съществуващото финансово задължение за оценяване на печалбата или загубата и на издадените инструменти на собствения капитал.

Годишни подобрения 2010 г. в сила от 1 януари 2011 г., освен ако не е посочена друга дата, все още не са приети от ЕС:

-Изменението на МСФО 1 пояснява, че предприятия, прилагащи за първи път МСФО, не прилагат МСС 8 при промени в счетоводната политика, възникнали в резултат на преминаването към МСФО или през периодите на първия финансов отчет, изготвен съгласно МСФО. Изменението изисква от предприятията, прилагащи за първи път МСФО, да оповестят и обяснят промените в счетоводната политика или използването на освобождаванията съгласно МСФО 1 в периода между първия междинен финансов отчет и първия годишен финансов отчет съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 1 разширява обхвата при използването на оценка по справедлива стойност, предизвикана от конкретно събитие. В първия си финансов отчет съгласно МСФО предприятие, прилагащо за първи път МСФО, може да използва оценка по справедлива стойност, предизвикана от конкретно събитие, като приета стойност и признава корекцията от преоценката в неразпределената печалба. Това важи и в случаите, когато конкретното събитие се е състояло след датата на преминаване към МСФО, но през периодите, включени в първия финансов отчет съгласно МСФО. Другите правила на МСФО 1 се прилагат към датата на преминаване към МСФО.

Изменението на МСФО 1 разрешава на предприятия с оперативна дейност, при която продажните цени подлежат на държавно регулиране, да използват балансовата стойност на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи, определена на базата на счетоводните стандарти, прилагани по-рано от предприятието, като приета стойност към датата на преминаване към МСФО.

-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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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)

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.

-Изменението на КРМСФО 13 пояснява, че когато справедливата стойност на наградите кредити (напр. бонус точки) се оценява на базата на стойността на наградите, които ще бъдат предоставени, при определянето на справедливата стойност на дадените награди кредити трябва да се вземат пред вид очакваните кредити, които няма да бъдат използвани както и отстъпки или поощрения, които биха били предложени на клиенти, които не са спечелили награди кредити при първоначална покупка.

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

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (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.

Изменението на МСФО 1 - Ограничени освобождавания от сравнителни оповестявания съгласно МСФО 7 за предприятия, прилагащи за първи път МСФО – разрешава на предприятията, прилагащи за първи път МСФО, да не представят сравнителна информация при оповестяванията съгласно изменението на МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване” от март 2009 г. в първата година на прилагане на МСФО.

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

Измененията включват две промени в стандарта. Датата 1 януари 2004 г. е заменена с датата на преминаване към МСФО при сделки, свързани с отписване на активи и пасиви, и при определяне на справедливата стойност на финансови активи и пасиви, като се използват техники за оценяване. Втората промяна позволява на дружества след период на свръхинфлация да оценяват финансовите активи и пасиви, държани преди нормализирането на икономиката, по справедлива стойност и да я използва като приета стойност при изготвянето на първия отчет по МСФО.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Финансовият 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. Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

Дружеството 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 30 септември 2011 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2010 г. и 2009 г.).

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.5. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги. Приходите от основните услуги са представени в пояснения 19.

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.

4.5.1. Предоставяне на услуги

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

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

4.5.2. Приходи от лихви

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

4.6. Оперативни разходи

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

4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.8. Нематериални активи

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

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

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

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

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

- Софтуер 2 години

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

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

4.9. Машини, съоръжения и оборудване

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

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

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

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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 4.5 и пояснение 4.6.

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”.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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. Нетекучи активи, класифицирани като държани за продажба

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекуч 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 загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

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

4.18. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

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

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.18. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите (продължение)

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са оповестени като текущите пасиви в бележка 15.2 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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 остатъка от прихода се начислява на тримесечия до третото тримесечие на следващата година. Фактури по договорите за наем/аренда се издават на датата на падежа и са за стойността на дължимата сума по договора и прилежащите към него анекси.

4.20.2. Лизинги

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

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

Към датата на съставяне на настоящия финансов отчет Фондът 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки (продължение)

Информацията 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.

Към 30 септември 2011 г. Дружеството е претърпяло загуби от обезценка в размер на 2 292 хил.лв. (30.09.2010: 49 хил. лв.), в т.ч. на текущи активи – вземания в размер на 360 хил. лв. (30.09.2010: 49 хил. лв.) и на активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба 1 932 хил. лв. (30.09.2010: 0 лв.), за да се намали тяхната балансовата стойност до възстановимата им стойност. Загубите от обезценка се представят в отчета за всеобхватния доход на ред "Обезценка на активи"(виж пояснение 24).

4.21.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 30 септември 2011 г. и 31 декември 2010 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснения 5, 6 и 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.21.3. Провизии

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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, закупувани 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:

	<u>‘000 лв.</u>
Отчетна стойност	
Салдо към 1 януари 2009 г.	62 842
Новопридобити активи:	14
- в това число чрез замяна	14
Рекласифицирани през 2009 г. имоти в инвестиционни имоти (Ветрови парк Ветрино) от Активи държани за продажба	1 438
Отписани активи	(45)
Салдо към 31 декември 2009 г.	<u>64 249</u>
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	<u>64 249</u>
Новопридобити активи:	1 732
- чрез покупка	1 473
- чрез замяна	244
- други	15
Обезценка на активи	(1 352)
Отписани активи	(2 930)
Салдо към 31 декември 2010 г.	<u>61 699</u>
Балансова стойност към 31 декември 2010 г.	<u>61 699</u>
Новопридобити активи:	71
- чрез покупка	71
- чрез замяна	-
- други	-
Отписана обезценка на продадени активи	125
Отписани активи	(7 216)
Салдо към 30 септември 2011 г.	<u>54 679</u>
Балансова стойност към 30 септември 2011 г.	<u>54 679</u>

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

5. Инвестиционни имоти (продължение)

Към 30.09.2011 г. притежаваните от Фонда имоти могат да бъдат анализирани както следва:

Общо имоти	Площ Декари	Стойност на придобиване '000 лв.	Балансова стойност '000 лв.
Към 31 декември 2008 г.	291 971	62 842	62 842
Постъпили през 2009 г. имоти	68	14	14
Рекласифицирани имоти (Ветрови парк Ветрино)	1 200	1 438	1 438
Отписани през 2009 г. имоти	(205)	(45)	(45)
Към 31 декември 2009 г.	293 034	64 249	64 249
Постъпили през 2010 г. имоти	5 873	1 732	1 732
Отписани през 2010 г. имоти	(14 090)	(2 930)	(2 930)
Обезценка през 2010 г. на имоти	-	-	(1 352)
Към 31 декември 2010 г.	284 817	63 051	61 699
Постъпили през 2011 г. имоти	222	71	71
Отписани през 2011 г. имоти	(33 870)	(7 216)	(7 216)
Обезценка през 2011 г. на имоти	-	-	125
Към 30 септември 2011 г.	251 169	55 906	54 679

Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по заеми.

Имоти в размер на 14 хил. лв. през 2011 г. (2010: 15 хил. лв.) са отписани в резултат на изгубени съдебни дела.

През 2009г. 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 е възложило на лицензирани оценители от “Оценки и Партньори” ООД, които да извършат оценка на притежаваните земеделски имоти към 31.12.2010 г. “Справедливата пазарна стойност”, която оценителите определят към края на 2010 г. е в размер на 91 464 хил.лв. (2009: 91 778 хил. лв.). През 2010 г., в резултат на промените в пазарните условия, Дружеството е отчело 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. 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 представени в настоящия отчет по тяхната покупна стойност, намалена с отчетената обезценка.

Приходите от наеми към 30.09.2011 г., възлизащи на 3 895 хил. лв. (30.09.2010г.: 3 633 хил. лв.), са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Приходи от наеми на инвестиционни имоти”. Не са признавани условни наеми.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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 30 септември 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 30 септември 2011г.	(60)	-	(60)
Балансова стойност към 31 декември 2009г.	38	19	57
Балансова стойност към 31 декември 2010г.	13	-	13
Балансова стойност към 30 септември 2011г.	-	-	-

Към 30 септември 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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	(1)	-	(7)	(8)
Салдо към 30 септември 2011г.	27	12	24	63
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2009г.	(47)	(2)	(13)	(62)
Отписани активи	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)
Отписани активи	1	-	3	4
Амортизация за периода	(1)	(2)	(1)	(4)
Салдо към 30 септември 2011г.	(26)	(7)	(24)	(57)
Балансова стойност към 31 декември 2009г.	3	8	12	23
Балансова стойност към 31 декември 2010г.	2	7	5	14
Балансова стойност към 30 септември 2011г.	1	5	-	6

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 30 септември 2011 г.

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

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	Страна на учредяване	Основна дейност	30	31	31	Участие %
			септември 2011	декември 2010	декември 2009	
			'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Еларг Агро ЕООД	България	Обслужващо дружество	-	95	5	100
Еларг Уинд ЕООД	България	Обслужващо дружество	5	5	5	100
			5	100	10	

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 30.09.2011 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 1 178 хил. лв. по цесия за прехвърляне на вземане за допълнителни парични вноски. Допълнително, при сбъждане на определени обстоятелства, Дружеството очаква доплащане в размер до 832 хил. лв., от които като вземане са отчетени 425 хил. лв. (пояснение 11). В резултат на продажбата, към момента Дружеството е отчетело загуби от инвестицията си в Еларг Агро в размер на 510 хил. лв. Дружеството не осъществява оперативен контрол върху Еларг Агро ЕООД считано от 31 август 2011 г.

Дружествата са представени във финансовия отчет 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 ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

За финансиране на текущата дейност на дъщерните си дружества, Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ им предоставя допълнителни парични вноски, които за 2011 г. са в размер на 2 062 хил. лв. (2010: 573 хил. лв.; 2009: 1 249 хил. лв.) (вж. пояснение 28.1 и пояснение 28.3), част от които са върнати към датата на настоящия финансов отчет.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

9. Лизинг

Оперативен лизинг като лизингодател

Договорите за отдаване под наем на инвестиционните имоти са неотменими. Бъдещите минимални лизингови плащания към 30.09.2011 г. са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1	От 1 до 5	Над 5	Общо
	година	години	години	
30 септември 2011г.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Лизингови плащания	2 400	8 606	-	11 006
Нетна настояща стойност	2 400	8 606	-	11 006

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

Лизинговите плащания, признати като приход в Отчет за всеобхватния доход към 30.09.2011 г., възлизат на 3 895 хил. лв. (30.09.2010: 3 633 хил. лв.). Тази сума включва минималните лизингови плащания.

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

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 30.09.2011 г. и към края на 2010 г.

Дружеството няма действащи договори за финансов лизинг. Бъдещите минимални лизингови плащания в края на 2009 г. са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година	От 1 до 5	Общо
	година	години	
31 декември 2009 г.	'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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

10. Търговски вземания, нетно

	30 септември 2011	31 декември 2010	31 декември 2009
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Вземания от арендатори, брутно в т.ч.	3 730	3 104	2 785
По договори за наем/аренда 2010/11	2 400	1 215	-
По договори за наем/аренда 2009/10	573	1 083	942
По договори за наем/аренда 2008/09	542	581	1 519
По договори за наем/аренда 2007/08	215	225	324
Други вземания от клиенти и доставчици	782	3	-
Обезценка на вземания 2009/10	(358)	-	-
Обезценка на вземания 2008/09	(542)	(581)	-
Обезценка на вземания 2007/08	(215)	(225)	(324)
Общо търговски вземания	3 397	2 301	2 461

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

Вземането по продажба на инвестиционни имоти в размер на 782 хил. лв. е със срок на плащане 30 ноември 2011 г.

Към 30.09.2009г. 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 20), както и получено застрахователно обезщетение в размер на 26 хил.лв. е признато като „Други приходи“ (виж пояснение 20). Към 31.12.2010г. бе направена обезценка на вземания от клиенти арендатори, отнасящи се за стопанската 2008/09г. и 2007/08г.

Към 30.09.2011г. 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 1 115 хил.лв., а разходът е признат в отчета за всеобхватния доход на ред „Обезценка на активи“. Към 30.09.2011г. бе възстановена обезценка на вземания за стопанската 2008/09 в размер на 41 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 20).

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

Към 30.09.2011 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

10. Търговски вземания, нетно (продължение)

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

	30 септември 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	-	2	-
Възстановена обезценка	(51)	(101)	-
На 31 декември / 30 септември	1 115	806	324

Най-значимите вземания от арендатори към 30.09.2011 г., 31.12.2010 г. и 31.12.2009 г. са представени, както следва:

	30 септември 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 ЦВЕТЕЛИНА ДИМИТРОВА ИВАНОВА	68	68	-
ЗП ДИМИТЪР ИВАНОВ ДИМИТРОВ	60	60	27
АГРО ТЕРА СЕВЕР АД	-	53	78
ГБМ АД	1	50	-
СТАНДАРТ АГРО АМ ЕООД	44	44	15
СИЛВИЯ 7 ООД	1	42	-
ЗП АНТОН СТОЙЧЕВ МИХАЙЛОВ	41	39	-
МАРКЛАНД ЕООД	36	36	-
ИВАЛИН М.ЙОТОВ – ЕТ	-	36	-
ЕКАТЕРИНА ЙОРДАНОВА МАТ ГЕР ЕТ	-	30	31
ЗП ХРИСТО ХРИСТОВ НИКОЛОВ	11	28	-
САТЕЛИТ 4 ООД	24	24	-
КЕМАПУЛ ЕООД	-	20	-
ГЕОРГИ КОЛЕВ КОЛЕВ	9	17	-
ОРИЕНТ 2000 ЕООД	-	15	-
ПА 97 ООД	1	15	-
АГРОЛЕС ДИМОВ ЕООД	10	10	29
ХЕРА АГРО ООД	-	-	151
КРИСТЕРА АГРО ЕООД	-	-	37
ДЕКАДАНС ДИМИТЪР ШИШКОВ ЕТ	-	-	25
МАРГАРИТА ЕООД	-	-	15

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

11. Други вземания

Другите вземания на Дружеството включват:

	30 септември 2011	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Други нетекущи вземания			
Предоставени аванси по договори за закупуване на имоти	44	443	-
Общо други нетекущи вземания	44	443	-
Други текущи вземания			
Присъдени вземания	544	544	544
Обезценка на присъдените вземания	(544)	(544)	(199)
Балансова стойност на присъдените вземания	-	-	345
Предоставени аванси във връзка със сключени:			
Договори за закупуване на имоти	-	-	20
Договори за аренда	8	23	47
Други аванси	25	33	11
Обезценка на предоставени аванси	(25)	(25)	-
Балансова стойност на предоставени аванси	8	31	78
Данък добавена стойност за възстановяване	-	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	102	71	-
Разходи за бъдещи периоди (застраховки, такси, т.н.)	15	-	-
Вземания по лихви	7	-	42
Вземания по продажба на дружество	425	-	-
Други	14	1	8
Общо други текущи вземания	571	109	532
Общо други вземания	615	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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

11. Други вземания (продължение)

Във връзка с продажбата на Еларг Агро ЕООД, Дружеството е признало вземания по продажба е размер на 425 хил.лв. (вж. пояснение 8)

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
На 1 януари	618	199	-
Призната	-	419	199
На 31 декември / 30 септември	618	618	199

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

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	‘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
Балансова стойност към 31.12.2009г.	(1)	(3)	(24)	(19)	-
Начислени през 2010 г.	-	(1)	-	(11)	-
Признати през 2010 г.	-	-	6	30	-
Балансова стойност към 31.12.2010г.	(1)	(4)	(18)	-	-
Признати през 2011 г.	-	-	15	-	-
Балансова стойност към 30.09.2011г.	(1)	(4)	(3)	-	-

12. Пари и парични еквиваленти

	<u>30 септември</u>	<u>31 декември</u>	<u>31 декември</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:			
-български лева	66	35	275
-Евро	2	10	29
Краткосрочни депозити	7 959	-	3 064
Общо пари и парични еквиваленти	8 027	45	3 368

Към 30 септември 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 са с годишни лихвени проценти в размер на 2.25%.

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 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 горечитирания имот с потенциални клиенти, участие във воденето на преговори и подготовка на договори за продажба на идейния проект и притежаваните имоти.

	Площ Декари	Средна цена според оценката към	Балансова стойност	Балансова стойност	Балансова стойност
		31.12.2010 ‘000 лв. / дка	30.09.2011 ‘000 лв.	31.12.2010 ‘000 лв.	31.12.2009 ‘000 лв.
Проект “Камбаните”	183	81.97	15 001	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 нетната им реализуема стойност, намалена с определените разходи по продажбата им.

В съответствие с изискванията на чл. 20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, към 31 декември 2010 и 2009 г. Дружеството възлага на лицензирани оценители извършването на оценка на притежаваните имоти, държани за продажба, както и оценка на застроителните параметри за притежаваните терени въз основа на одобрения генерален план.

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

	30 септември 2011 ‘000 лв.	31 декември 2010 ‘000 лв.	31 декември 2009 ‘000 лв.
Цена на придобиване	20 363	20 363	20 363
Обезценка до нетна реализуема стойност	(5 362)	(5 362)	(2 770)
Нетна реализируема стойност	15 001	15 001	17 593

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

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

Отчитане (продължение)

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.

Към 30.09.2011 г., Дружеството прилага оценката от 31.12.2010 г.

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

Съгласно протокол от заседание на Съвета на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ от 02.08.2011 г. и Договор за спогодба от 03.08.2011 г., Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ и дружествата от групата Елана прекратяват всички съществуващи между тях спорове, нямат и няма да имат по-нататъшни претенции и/или задължения един към друг (пояснение 4.20.3), 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.

Към 30.09.2011 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, към 30 септември 2011 г. е призната и загуба за обезценка в размер на 1 660 хил. лв., представляващи 100% от капитала на дружеството и 272 хил. лв. обезценка на вземане от Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД).

	30 септември 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)	-	-
	-	-	-

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

14. Собствен капитал

14.1. 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.

	30 септември 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 / 30 септември	59 716	59 716	59 716

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

	30 септември 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)	10 032 373	16.80	10 017 373	16.78	9 934 924	16.64
Unicredit Bank Austria AG	3 618 718	6.06	-	-	-	-
Kairos Investments	1 266 968	2.12	4 858 834	8.14	5 607 298	9.39
Доверие (дружества от						
Групата Доверие общо)	2 991 766	5.01	2 991 766	5.01	2 869 626	4.81
МИНОРИТАРНИ						
СОБСТВЕНИЦИ	12 245 180	20.51	12 287 032	20.57	11 743 157	19.66
	59 715 885	100	59 715 885	100	59 715 885	100

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

14. Собствен капитал (продължение)

14.2. Премийен резерв

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

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

15. Възнаграждения на персонала

15.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За периода приключващ на 30 септември 2011	За периода приключващ на 30 септември 2010
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(31)	(22)
Разходи по договори за управление	(254)	(127)
Разходи по възнаграждения на Одитен съвет	(25)	(14)
Разходи за социални осигуровки	(12)	(9)
Начисления за неизползван платен отпуск	-	-
Общо разходи за персонала	(322)	(172)

15.2. Задължения към персонала

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

	30 септември 2011	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:			
Задължения към персонала, в т.ч.			
- Текущи заплати по трудови договори	4	2	2
- Текущи заплати по договори за управление	23	21	9
- Възнаграждения на Одитен съвет	3	1	2
Задължения за неизползван платен отпуск	3	4	-
Задължения за социални осигуровки	3	2	2
Текущи задължения към персонала	36	30	15

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

16. 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 888 хил. лв. (30.09.2010: 1 071 хил.лв.), от които като задължение към 30.09.2011 г. за плащане към облигационерите са 189 хил. лв. (2010: 455 хил.лв.).

През месец февруари 2010г. 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 25).

17. Търговски задължения

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

	30 септември 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	547	450	-
Задължения към доставчици	169	279	113
Други	7	6	78
Общо търговски задължения	723	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 30 септември 2011 г. са отчетени като задължения към свързани лица (вж. пояснение 28.3).

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

18. Други задължения

Другите задължения на Дружеството могат да бъдат представени както следва:

	30 септември 2011	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Предплатени суми по договори за аренда	175	117	92
Данъчни задължения, в това число:			
Данък върху доходите на чуждестранни лица	4	52	-
Данък добавена стойност	7	-	-
Данък върху доходите на физически лица	3	3	1
Общо данъчни задължения	14	55	1
Задължения към персонала (виж пояснение 15.2)	36	30	15
Гаранция възнаграждение по договор за управление	44	8	-
Други	5	10	1
Общо други задължения	274	220	109

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

19. Приходи от наем на инвестиционни имоти

	За периода приключващ на 30 септември 2011	За периода приключващ на 30 септември 2010
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2008/09	1	102
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2009/10	16	3 531
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2010/11	3 878	-
Общо приходи от наем на инвестиционни имоти	3 895	3 633

20. Други приходи

	За периода приключващ на 30 септември 2011	За периода приключващ на 30 септември 2010
	'000 лв.	'000 лв.
Възстановена обезценка на вземания от клиенти – арендатори (вж. пояснение 10)	51	81
Приходи от застрахователно обезщетение	-	26
Други приходи	4	7
Общо други приходи	55	114

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

21. Печалба от продажба на нетекущи активи

	За периода приключващ на 30 септември 2011 '000 лв.	За периода приключващ на 30 септември 2010 '000 лв.
Приходи от продажба	16 167	703
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(7 202)	(370)
Нотариални такси, такси и данъци свързани с продажбата на нетекущи активи	(76)	-
Печалба от продажба на нетекущи активи	8 889	333

22. 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 2 570 хил. лв. (30.09.2010: 1 210 хил. лв.).

Дружеството е получило услуги и от други обслужващи дружества одобрени от Комисията по финансов надзор, в размер на 9 хил. лв. (30.09.2010: 18 хил. лв.).

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

23. Административни разходи

Административните разходи включват:

	За периода приключващ на 30 септември 2011	За периода приключващ на 30 септември 2010
	‘000 лв.	‘000 лв.
Офис консумативи и материали	(1)	(1)
Консултантски и счетоводни услуги	(105)	(142)
Адвокатски хонорари	(842)	(36)
Разходи и такси по сключване на договори за аренда и покупко-продажба на инвестиционни имоти	(19)	(35)
Нотариални такси	(5)	(5)
Възнаграждение на одитор	(14)	(3)
Разходи за вътрешен одит	(32)	(34)
Застраховка на вземания	(114)	(21)
Възнаграждение на лицензирани оценители	(24)	(18)
Такси (ЦД, КФН, БФБ, Банка довереник на облигационерите и др.)	(14)	(18)
Членски внос БАСЗЗ	(4)	(5)
Разходи за реклама и PR обслужване	(6)	(9)
Хостинг сървър	(7)	(14)
Наеми и поддръжка	-	(6)
Съобщителни и куриерски услуги	(4)	(2)
Застраховки	-	-
Съдебни разноски	(47)	(10)
Разходи за заплати и осигуровки (виж пояснение 15.1)	(322)	(172)
Непризнат частичен данъчен кредит	(1 075)	(298)
Командировки	(29)	(78)
Балансова стойност на отписана земя съгласно влезли в сила съдебни решения	(14)	(13)
Представителни разходи	(1)	(34)
Други	(12)	(7)
Общо за административни разходи	(2 691)	(961)

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

24. Обезценка на активи

Другите разходи включват:

	За периода приключващ на 30 септември 2011	За периода приключващ на 30 септември 2010
	'000 лв.	'000 лв.
Обезценка на вземания от клиенти – арендатори (виж пояснение 10)	(360)	-
Обезценка на присъдени вземания	-	(49)
Обезценка на финансови активи и групи за освобождение (виж пояснение 13)	(1 932)	-
Общо разходи за обезценка на активи	(2 292)	(49)

25. Финансови приходи и разходи

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

	За периода приключващ на 30 септември 2011	За периода приключващ на 30 септември 2010
	'000 лв.	'000 лв.
Лихви по облигационен заем	(888)	(1 071)
Лихви по банков кредит	-	(2)
Валутни разлики	(10)	(1)
Банкови такси	(3)	(4)
Общо финансови разходи	(901)	(1 078)

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

	За периода приключващ на 30 септември 2011	За периода приключващ на 30 септември 2010
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от лихви по банкови депозити	34	50
Приходи от лихви по разплащателни сметки	-	-
Приходи от търговски вземания	29	-
Валутни разлики	3	-
Общо финансови приходи	66	50

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

26. 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 баланса Дружеството не е начислявало текущи и отсрочени данъци.

27. 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:

	За периода приключващ на 30 септември 2011	За периода приключващ на 30 септември 2010
Печалба, подлежаща на разпределение (в хил. лв.)	3 915	789
Среднопретеглен брой акции	59 715 885	59 715 885
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.07	0.01

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

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

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

	За периода приключващ на 30 септември 2011	За периода приключващ на 30 септември 2010
	‘000 лв.	‘000 лв.
Печалба за разпределение /счетоводна печалба	3 915	789
1.увеличен/намаление с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти	(125)	-
2.увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	(8 840)	(333)
3.увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	8 840	333
а)продажната цена на недвижимия имот	16 042	730
б)сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	(7 202)	(370)
4.увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	-	-
5.увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	-	-
а)прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов	-	-
б)сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.	-	-
Коригирана печалба	3 790	789

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

28. 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.

28.1. Сделки със свързани лица

	За периода приключващ на 30 септември 2011	За периода приключващ на 30 септември 2010
	'000 лв.	'000 лв.
Получени услуги по договор за обслужване		
- ЕЛАРГ АГРО ЕООД	-	10
- ЕЛАРГ УИНД ЕООД	9	8
- АГРОМЕНИДЖ АД	2 570	-
Предоставени услуги по договор за наем на земя и наем на автомобил		
- ЕЛАРГ АГРО ЕООД	-	1
- ВИДИН АГРО ЕООД (Дъщерно дружество на ЕЛАРГ УИНД ЕООД)	-	-
Предоставени допълнителни парични вноски и краткосрочно финансиране		
- ЕЛАРГ АГРО ЕООД	1 236	955
- ЕЛАРГ УИНД ЕООД	826	18
- ВИДИН АГРО ЕООД (Дъщерно дружество на ЕЛАРГ УИНД ЕООД)	-	6
Върнати допълнителни парични вноски		
- ЕЛАРГ АГРО ЕООД	-	-

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

28. Сделки със свързани лица (продължение)

28.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За периода приключващ на 30 септември 2011	За периода приключващ на 30 септември 2010
	‘000 лв.	‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Възнаграждения по договори за управление	(254)	(127)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(4)
Общо възнаграждения	(262)	(131)

28.3. Разчети със свързани лица в края на годината

	30 септември 2011	31 декември 2010	31 декември 2009
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи			
Вземания от:			
Дъщерни дружества и свързани лица	2 704	2 054	1 249
-допълнителни парични вноски	881	2 032	1 249
-търговски вземания	1 823	22	-
-други вземания (виж пояснение 13)	272	-	-
-обезценка на други вземания (виж пояснение 13)	(272)	-	-
Общо текущи вземания от свързани лица	2 704	2 054	1 249
Общо вземания от свързани лица	2 704	2 054	1 249
Текущи			
Задължения към:			
-дъщерни дружества	2	2	20
-свързани лица	303	2	20
Общо текущи задължения към свързани лица	305	2	20
Общо задължения към свързани лица	305	2	20

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

28. Сделки със свързани лица (продължение)

28.4. Разчети с ключов персонал в края на годината

	30 септември 2011	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи			
Задължения към ключов управленски персонал:			
-възнаграждения	23	21	8
-други	2	11	-
-гаранции на управленски персонал	44	7	-
Общо текущи задължения към ключов управленски персонал	69	39	8
Общо задължения към ключов управленски персонал	69	39	8

29. 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 2010 г. Дружеството е придобило активи – земеделска земя в резултат на сделки по замяна в размер на 244 хил. лв. (2009 г: 14 хил. лв.);

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

30. 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 30.4. 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.

30.1. Анализ на пазарния риск

30.1.1. 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)
30 септември 2011г.		
Финансови активи	2	-
Финансови пасиви	(275)	(13 965)
Общо излагане на риск	(273)	(13 965)

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

30. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

30.1. Анализ на пазарния риск (продължение)

30.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 30 септември 2011 г. и към 31 декември 2010г. 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.

30.2. 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, депозиране 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:

	30 септември 2011	31 декември 2010	31 декември 2009
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:			
Пари и парични еквиваленти	8 027	45	3 368
Търговски и други вземания	3 975	2 373	2 934
Вземания от свързани лица	2 704	2 054	1 249
Балансова стойност	14 706	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 трансакции 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

30. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

30.3. 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 30 септември 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.
30 септември 2011г.				
Облигационен заем	575	595	15 562	-
Задължения към свързани лица	305	-	-	-
Търговски и други задължения	808	175	-	-
Общо	1 688	770	15 562	-
	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	-	-

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

30. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

30.3. 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.

30.4. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	30 септември 2011 ‘000 лв.	31 декември 2010 ‘000 лв.	31 декември 2009 ‘000 лв.
Кредити и вземания:				
Търговски и други вземания	10,11,28.3	6 649	4 427	4 152
Пари и парични еквиваленти	12	8 027	45	3 368
		14 676	4 472	7 520
Финансови пасиви				
	Пояснение	30 септември 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	16	13 965	13 965	-
Текущи пасиви:				
Задължения по облигационен заем, вкл.лихви	16	189	455	20 119
Задължения по финансов лизинг	9	-	-	5
Задължения към свързани лица	28.3	305	2	20
Търговски и други задължения	17,18	983	2 239	1 436
		15 442	16 661	21 580

31. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за периода, приключващ на 30 септември 2011 г.

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

Съотношение дълг/капитал е както следва:

	30 септември 2011	31 декември 2010	31 декември 2009
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Дълг	14 154	14 420	20 124
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(8 027)	(45)	(3 368)
Нетен дълг	6 127	14 375	16 756
Собствен капитал	68 978	65 063	67 868
Съотношение Нетен дълг/ Собствен капитал	0.09	0.22	0.25

32. Събития след края на отчетния период

Не са настъпили съществени събития след края на отчетния период, които следва да бъдат коригирани или оповестени във финансовия отчет към 30 септември 2011 г.