

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Учредяване, основен капитал и предмет на дейност на Дружеството

Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (Дружеството) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание на 14 март 2005. Дружеството е регистрирано в Софийски градски съд на 7 април 2005 и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 131404159. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, бул. Джеймс Баучер № 95-97, ет.1 а адресът за кореспонденция е София 1407, ул.Златен рог 22, ет.8, офис 20.

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

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

Дружеството е учредено за срок от 13 години.

Дружеството има едностепенна система на управление.

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

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

Към 30 септември 2009 г. Дружеството е издало акции в размер на 59,715,885 лв.

1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Предмет на дейност.

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За деветмесечieto, приключващо на 30 септември 2009

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

Основна цел.

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

Инвестиционни ограничения.

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

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

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

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества.

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

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

2.1. Общи рамка на финансово отчитане

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно това законодателство Международните счетоводни стандарти, приети за прилагане от Европейския съюз (МСФО) са задължителни за финансовите институции и компании, регистрирани на фондовата борса, както и за всички български търговски дружества (предприятия), които не отговарят на изискванията на Закона за счетоводството за малки и средни предприятия, а останалите могат по избор да изготвят и представят финансовите си отчети на база на МСФО.

2.2. База за изготвяне на финансовия отчет

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за Международни Счетоводни Стандарти и приети от Комисията на Европейския съюз, както и разясненията към тях, имащи отношение към извършваната от него дейност.

2.3. Счетоводни принципи

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Настоящия финансов отчет е изготвен при спазване на конвенцията за историческа цена и спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовия отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие

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

2.4 Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него. Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

Дружеството води счетоводство и съставя финансов си отчет в националната валута на Република България – български лев. Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която то оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Валутата на представяне в настоящия финансов отчети също е българският лев. Ако не е посочено друго, финансовият отчет е изготвен и представен в хиляди лева.

2.5 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО изисква от ръководството на дружеството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. За да определи възстановимата стойност, 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 определянето на приложимия дисконтов фактор включва извършване на подходящи корекции на пазарния риск и на рискови фактори, които са специфични за отделните активи.

Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2008 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 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.

Справедлива стойност на финансовите инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котирани цени на активен пазар. Подробности относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

3. ОСНОВНИ АСПЕКТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

3.1 Инвестиционни имоти

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

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

ефективност на съществуващия инвестиционен имот. Всички други последващи разходи се признават като разходи в периода, в който са възникнали.

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се отчитат съответно като „приходи” и „други разходи”.

Последващо оценяване след първоначално признаване

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

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

3.2 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

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

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

Имоти, 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 активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

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

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

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

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

3.3 Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи придобити от Дружеството, които се очаква да генерират икономически ползи превишаващи разходите в рамките на повече от 1 година, се отчитат по стойност на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се изчислява по линейния метод, така че изхабяването им да отговаря на предвидения за тях полезен живот, който е 2 години за компютърен софтуер и други дълготрайни нематериални активи.

Избрания праг на същественост на нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

Последващите разходи, свързани с отделен дълготраен нематериален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи,

надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

3.4 Нетекущи активи държани за продажба

Дружеството класифицира даден нетекущ актив като държан за продажба, когато неговата балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. Продажбата се счита за вероятна, когато ръководството е взело съответното решение за продажба на актива, обвързан с план за продажба и започната активна програма за намиране на купувач и/или вече има подписан предварителни договори с поети ангажименти от страна на купувача. Дружеството оценява нетекущите активи рекласифицирани като държани за продажба, по по-ниската от неговата балансова стойност и справедлива стойност намалена с разходите по продажбата.

3.5 Финансови активи държани за търгуване

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

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

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

3.6 Определяне на справедливата стойност

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

3.7 Парични средства и парични еквиваленти

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

3.8 Текущи вземания и задължения

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

3.9 Операции в чуждестранни валути

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

От 1997 г. българският лев е обвързан към еврото, при курс 1 евро за 1.95583 лева. БНБ определя курса на лева към другите чуждестранни валути, като използва курса на еврото към същите валути, котиран на международните пазари.

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

3.10 Доходи на наети лица

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

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

3.11 Данъчно облагане

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 баланса Дружеството не е начислявало текущи и отсрочени данъци.

3.12 Финансови инструменти

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

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

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

3.13 Приходи, произтичащи по договори за наем/аренда на имоти на Дружеството

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. За сключени, или получени в офиса на обслужващото дружество договори след 01 януари на годината, през която приключва стопанската година, приходът от аренда се начислява разсрочено по тримесечия в текущата година, като частта отнасяща се за отминали тримесечия се начислява в тримесечието, в което е сключен (получен) договора. За сключени, или получени в офиса на обслужващото дружество, договори след приключването на стопанската година, за които се отнасят, целият приход се начислява в тримесечието, в което е сключен (получен) договорът. Фактури по договорите за наем/аренда се издават на датата на падежа и са за стойността на дължимата сума по договора и прилежащите към него анекси.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Към 30.09.2009г притежаваните от Фонда имоти са на стойност 62 840 хил.лв, както следва:

Общо имоти	Площ, декари	Стойност на придобиване, хил. лв.	Балансова стойност, хил. лв.
Към 31 декември 2008	291 911	62 842	62 842
Постъпили през 2009г. имоти	68	14	14
Отписани през 2009г. имоти	(79)	(16)	(16)
Към 30 септември 2009	291 900	62 840	62 840

5. АКТИВИ ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

През 2008 г. Фонда е сключил договор с “Бриск Кънсалтинг Енд Срвисис” ЕООД за изработка на подробен устройствен план и смяна на статута на земеделската земя по проект “Камбаните”. Договорената цена за смяна на статута на земята от земеделска на урегулирана и изработване Подробен устройствен план на територията е в размер на 778,000 евро с ДДС. Към дата на съставяне на отчета статута на земята все още не е променен, но в предложената промяна на Общия устройствен план на София имотите са с статут на урегулирани поземлени имоти. През септември 2008 година е взето решение от СД, с което е овластил Изпълнителния директор на Фонда да сключи договор с Ялена ООД за посредничество при продажбата на проект “Камбаните”. Ръководството счита, че имотите ще бъдат реализирани до края на 2009 година.

През месец декември 2008 Фонда е сключил договор с “Хидроелектрик Булгари” ООД част от групата на “Елетрисите дю Франс” за продажбата на 1 200 декара обозначен като проект “Ветрови парк Ветрино”, на която след съответните замервания и изваждане на необходимите документи да бъде изграден ветрови парк с мощност между 30 и 50 MW. Съгласно условията на договора сделката следва да бъде финализирана до 15 декември 2009 година

	Площ (декари)	Средна цена	Балансова стойност (хил. лв) 30.09.2009	Балансова стойност (хил. лв) 31.12.2008
Проект “Камбаните”	183	110.56 лв/ кв.м	20 234	20 047
Проект “Ветрови парк Ветрино”	1 200	1 198 лв/дка	1 438	1 438
	1 383		21 672	21 485

Увеличението в стойността на Проект „Камбаните” в размер на 187 хил.лв. е в резултат на направени разходи през отчетния период по описания по-горе договор с “Бриск Кънсалтинг Енд Срвисис” ЕООД за изработка на подробен устройствен план и смяна на статута на земеделската земя.

6. МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ

	Офис оборудване	Стопански инвентар	Транспортни средства	Общо
Отчетна стойност				
Към 1 януари 2008	<u>50</u>	<u>5</u>	<u>24</u>	<u>79</u>
Постъпили през периода	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
Към 31 декември 2008	<u>51</u>	<u>5</u>	<u>24</u>	<u>80</u>
Постъпили през 2009	<u>1</u>	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>8</u>
Към 30 септември 2009	<u>52</u>	<u>12</u>	<u>24</u>	<u>88</u>
Натрупана амортизация				
Към 1 януари 2008	<u>31</u>	<u>1</u>	<u>7</u>	<u>39</u>
Начислена през 2008	<u>16</u>	<u>1</u>	<u>6</u>	<u>23</u>
Към 31 декември 2008	<u>47</u>	<u>2</u>	<u>13</u>	<u>62</u>
Начислена през 2009	<u>4</u>	<u>1</u>	<u>4</u>	<u>9</u>
Към 30 септември 2009	<u>51</u>	<u>3</u>	<u>17</u>	<u>71</u>
Нетна балансова стойност				
Към 31 декември 2008	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>11</u>	<u>18</u>
Към 30 септември 2009	<u>1</u>	<u>9</u>	<u>7</u>	<u>17</u>

7. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Софтуер	В процес на придобиване	Общо
Отчетна стойност			
Към 1 януари 2008	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>10</u>
Постъпили през периода	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Постъпили през периода (коригирано)	<u>-</u>	<u>32</u>	<u>32</u>
Към 31 декември 2008	<u>10</u>	<u>32</u>	<u>42</u>
Постъпили през периода	<u>5</u>	<u>60</u>	<u>65</u>
Трансфери	<u>78</u>	<u>(78)</u>	<u>-</u>
Към 30 септември 2009	<u>93</u>	<u>14</u>	<u>107</u>
Натрупана амортизация			
Към 1 януари 2008	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>4</u>
Начислена през 2008	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>4</u>
Към 31 декември 2008	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>8</u>
Начислена през 2009	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>12</u>
Към 30 септември 2009	<u>20</u>	<u>-</u>	<u>20</u>
Нетна балансова стойност			
Към 31 декември 2008	<u>2</u>	<u>32</u>	<u>34</u>
Към 30 септември 2009	<u>73</u>	<u>14</u>	<u>87</u>

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За деветмесечieto, приключващо на 30 септември 2009

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

8. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Съгласно решение от 29.04.2009г. на Съвета на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ са учредени две дъщерни дружества. Собственик на 100% от капитала им е Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ. Дружествата са:

Еларг Агро ЕООД с 5000лв. капитал;

Еларг Уинд ЕООД с 5000лв. капитал.

9. ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Дружеството е придобило по договор за финансов лизинг автомобил. Нетната му балансова стойност към 30 септември 2009г. възлиза на 6 хил. лв. Актива е включен в група „транспортни средства”, която представлява съществена част от „Машини, съоръжения и оборудване” (вижте Пояснение 6).

10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 30.09.2009	Към 31.12.2008
Вземания по договори за наем/аренда за 2008/2009	3 349	768
Вземания по договори за наем/аренда за 2007/2008	344	650
Обезценка на вземания по договори за наем/аренда за 2007/2008	(344)	-
Балансова стойност на вземания по договори за наем/аренда за 2007/2008	-	650
Присъдени вземания	526	-
Обезценка на присъдени вземания	(181)	-
Балансова стойност на присъдени вземания	345	-
Предоставено финансиране	757	-
Вземания по лихви	132	20
Данък върху добавена стойност за възстановяване	34	-
Други вземания	8	5
Общо	4 625	1 443

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

Най-значимите търговски вземания към 30 септември 2009 г. са както следва:

	Към 30.09.2009	Към 31.12.2008
ЕТ АГРО-С.ДИЧЕВСКИ	395	101
ХЕРА АГРО ООД	198	39
МЕГА ГРУП ЕООД	147	51
СОРТОВИ СЕМЕНА ВАРДИМ ЕАД	157	41
СОРТОВИ СЕМЕНА ИНВЕСТ АД	83	20
АГРО ТЕРА СЕВЕР АД	78	19

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За деветмесечието, приключващо на 30 септември 2009

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

АГРО САНТИЯ ЕООД	72	18
СТАНДАРТ АГРО АМ ЕООД	44	33
КРИСТЕРА АГРО ЕООД	37	14
МАРГАРИТА ЕООД	28	12
ЕТ ИСМ – 91 ИСА САЛИ	26	7
ДУРУМ БЪЛГАРИЯ 2007 ООД	20	2

Увеличението на вземанията към 30.09.2009г. спрямо 31.12.2008г. се дължи на начислени вземания по договори за аренда за стопанската 2008/2009г. Съгласно договорите за аренда вземанията са с падеж до 31.10.2009г.

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

11. ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ

	Към 30.09.2009	Към 31.12.2008
КАЛИНА ГЕОРГИЕВА АНГЕЛОВА	-	406
ДИМИТРИН ДИМИТРОВ	-	61
ВАНЯ СТОЙЧЕВА	-	40
ВЛАДИМИР ВАСИЛЕВ ЯНКОВ	-	18
ДИМИТЪР ИВАНОВ	9	19
АЛЕКСАНДЪР ЕЛЕНКОВ	5	6
ПЕПА АРСЕНОВА	5	5
СТОЯН ГАНЧЕВ	-	3
НЕВЯН ГЕОРГИЕВ	-	2
Други	-	1
Предоставени аванси на служители	3	2
Предоставени аванси във връзка със сключени договори за аренда	56	59
	78	622

Намалението на вземанията по предоставени аванси в размер на 525 се дължи на рекласификация на вземания по предоставени аванси към присъдени вземания – 424 хил.лв. и отписани несъбираеми вземания по предоставени аванси – 101 хил.лв.

12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 30.09.2009	Към 31.12.2008
Банкови депозити	2 529	5 384
Парични средства по разплащателни сметки	162	72
Парични средства в брой	1	-
Общо	2 692	5 456

Към датата на отчета дружеството има открит срочен депозит в размер на 780 хил.евро. в Българска банка при 6 % годишна лихва. Дружеството има и депозит (при условията на call deposit) в същата Българска Банка в размер на 1 003хил.лв., при годишна лихва 5.75%.

13. ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

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

За периода дружеството е начислило разходи за лихви в размер на 1 021 хил.лв., от които за плащане към облигационерите 217 хил.лв.

14. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 30.09.2009	Към 31.12.2008
Задължения по възнаграждение към обслужващи дружества	1 143	569
Задължения към регионални представители	68	81
Задължения към доставчици	33	72
Задължения към персонала	12	24
Задължения към осигурителни предприятия	2	1
Задължения по получени аванси	9	-
Други задължения	1	6
Общо	1 268	753

Задълженията по получени аванси представлява аванс за продажба на земя – инвестиционен имот, която сделка е приключена през м. октомври 2009 година.

15. ОСНОВЕН 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.

16. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

През деветмесечието, приключващо на 30.09.2009г. Дружеството е извършило сделка по продажбата на един инвестиционен имот, в землището на с. Асеново 12.999 дка, финансовият резултат от която сделка е както следва:

	земеделска земя	Общо
Приход от продажби	8	8
Балансова стойност на продадените активи	2	2
Нетен приход от продажбата на инвестиционни имоти	6	6

За съпоставимост в Отчета за доходите за деветмесечието, приключващо на 30.09.2008г. приходите от продажба на инвестиционни имоти са представени разгърнато както следва: реализираните приходи от продажба на инвестиционни имоти са на стойност 3 937 хил.лв., а

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За деветмесечието, приключващо на 30 септември 2009

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

балансовата стойност на отписаните активи е 3 065 хил.лв. Рекласифицирани са разходи за продажба на инвестиционни имоти към разходи за външни услуги в размер на 112 хил.лв.

17. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

През деветмесечието, приключващо на 30.09.2009г. Дружеството е признало приходи по сключени арендни договори за стопанската 2008/2009г. в размер на 2 897 хил.лв., плащанията на които се очаква да постъпят до 31.10.2009г. и приходи по договори за 2007/2008 г. в размер на 8 хил.лв

За постигане на съпоставимост информацията в Отчета за доходите, отнасяща се за деветмесечието приключващо на 30.09.2008г. е преизчислена по отношение на приходи от наем на инвестиционни имоти. Преизчислената стойност на приходите от наем на инвестиционни имоти е 2 547 хил.лв.

18. ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ

Приходите от лихви са в размер на 199 хил.лв. (2008: 134 хил.лв.) представляват лихви по банкови депозити (виж също бележка 11)

19. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	За деветмесечието, приключващо на 30.09.2009	За деветмесечието, приключващо на 30.09.2008
Възнаграждение на обслужващо дружество	(955)	(2 566)
Разходи за продажба на инвестиционни имоти	-	(112)
Консултантски услуги	(117)	(4)
Адвокатски хонорари	(70)	(38)
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	(57)	(67)
Възнаграждение на одитор	(44)	(31)
Възнаграждение на лицензирани оценители	(26)	(46)
Такси (ЦД, КФН, БФБ, Банка довереник на облигационерите)	(16)	(15)
Членски внос БАСЗЗ	(5)	(5)
Разходи за реклама	(8)	(29)
Наеми и поддръжка	94	(67)
Разходи за пощенски услуги	(1)	(10)
Разходи по управление на свободни финансови активи	-	(8)
Разходи за учредяване на договорна ипотека	-	-
Застраховки	-	(21)
Съдебни разноси	(23)	(3)
Други разходи за външни услуги	(20)	(16)
Общо	(1 346)	(3 038)

20. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ

През деветмесечието, приключващо на 30.09.2009г. Дружеството е начислило разходи за лихви по облигационен заем в размер на 1 021 хил.лв. (към 31.09.2008г. – 1109 хил.лв.).

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За деветмесечието, приключващо на 30 септември 2009

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

21. РАЗХОДИ СВЪРЗАНИ С ПЕРСОНАЛА

	За деветмесечието, приключващо на 30.09.2009	За деветмесечието, приключващо на 30.09.2008
Разходи за заплати	(20)	(37)
Разходи по договори за управление	(90)	(85)
Разходи за социални осигуровки	(6)	(5)
	<u>(116)</u>	<u>(127)</u>

22. ДРУГИ РАЗХОДИ

	За деветмесечието, приключващо на 30.09.2009	За деветмесечието, приключващо на 30.09.2008
Обезценка на вземания от клиенти - арендатори	(344)	-
Обезценка на присъдени вземания	(199)	-
Отписани вземания	(101)	-
Непризнат данъчен кредит	(72)	-
Командировки	(21)	(1)
Представителни разходи	(4)	(1)
Банкови такси	(2)	(23)
Обезценка на инвестиционни имоти	-	(70)
Такса по банков кредит	-	(47)
(възстановени на фонда от обслужващото дружество)	-	(15)
Други	2	(15)
	<u>(743)</u>	<u>(157)</u>

23. ДОХОД НА АКЦИЯ

Доходът на една акция е изчислен на база на нетния резултат и средно-претегления брой на акции през отчетния период.

	За деветмесечието, приключващо на 30.09.2009	Към 31.12.2008 (преизчислен)
Нетен резултат за периода (хил.лв)	(148)	4 263
Брой издадени акции	59 715 885	59 715 885
Доход/ (загуба) на една акция (лева)	<u>(0.00024)</u>	<u>0.071</u>

24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

Стратегия при използването на финансови инструменти

Целта на Дружеството е да постигне нарастване на капитала и на доходите чрез инвестиране в придобиването и последваща продажба на недвижими имоти, и най-вече на земеделска земя.

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

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът контрагентите на Дружеството да не могат да изплатят своите задължения, когато те станат дължими. Концентрацията на кредитен риск се разпределя между покупките на инвестиционни имоти и финансови активи за търгуване и търговските вземания на Дружеството. Дружеството управлява своята експозиция към кредитен риск, като следи редовно кредитните лимити, вземанията от посредници и концентрацията на експозицията.

Ликвиден риск

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

Лихвен риск

Дейността на Дружество е обект на риск от колебания в лихвените проценти по отношение на поддържаните безсрочни депозити. Корпоративните облигации на Дружеството носят фиксиран лихвен купон. Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на лихвения риск по отношение на лихвоносните си депозитни сметки.

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За деветмесечieto, приключващо на 30 септември 2009

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

Срочност на финансови активи/пасиви:

Към 30 септември 2009	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от регионални представители	-	-	-	-	19	19
Вземания по договори за наем/аренда	-	-	-	-	3 349	3 349
Други вземания и аванси	-	-	-	-	404	404
Вземания по лихви	-	-	-	-	132	132
Парични средства в брой	-	-	-	-	1	1
Парични средства в банка	1 003	1 526	-	-	162	2 691
Други вземания	-	-	-	-	799	799
Общо активи	1 003	1 526	-	-	4 866	7 395
Към 30 септември 2009	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Пасиви						
Задължения по облигационен заем	-	-	19 558	-	217	19 775
Задължения по банков кредит	-	-	-	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	-	-	6	-	-	6
Задължения към регионални представители	-	-	-	-	68	68
Задължения към доставчици и клиенти	-	-	-	-	1 304	1 304
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	-	-
Задължения към персонала	-	-	-	-	12	12
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	-	-	2	2
Задължения към бюджета	-	-	-	-	1	1
Общо пасиви	-	-	19 564	-	1 604	21 168

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на транзакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Транзакциите, деноминирани в чужда валута пораждат приходи и загуби от разлики във валутни курсове. Към 30.09.2009 г. задълженията по облигационния заем са деноминирани в евро, като в условията на установения валутен борд в страната, курсът на лева към еврото е фиксиран и не поражда валутен риск. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За деветмесечието, приключващо на 30 септември 2009

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

Пазарен риск

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

Капиталов риск

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

Съотношение дълг/капитал е както следва:

	Към 30.09.2009	Към 31.12.2008
Дълг	21 168	20 892
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(2 692)	(5 456)
Нетен дълг	18 476	15 436
Собствен капитал	70 860	71 008
Съотношение Нетен дълг/ Собствен капитал	0.26	0.22

Ценови риск

Към 30.09.2009 г. Дружеството няма инвестиции в лихвените ценни книжа и финансовите инструменти за търгуване, които са изложени на ценови риск, произтичащ от несигурността по отношение на бъдещите цени на инструментите.