

## Пояснения към финансовия отчет

### 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.г. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 131404159.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, бул. Джеймс Баучер № 95-97, ет.1, а адресът за кореспонденция е София 1407, бул. Никола Вапцаров 16.

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

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

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

Дружеството има едностепенна система на управление.

Съвета 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, Председател на СД;  
Васил Иванов Василев, Член на СД;  
Стоян Любомиров Малков, Член на СД.

Към 31 март 2010 г. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Андрей Валериевич Круглихин.

Към 31 март 2010 г. Акционерния капитал на Дружеството се състои от 59 715 885 брой акции с номинал 1 лв.

### **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

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

Дъщерно дружество	Страна	Регистриран капитал	Собственост на ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ
ЕЛАРГ АГРО ЕООД	България	50 000	100%
ЕЛАРГ УИНД ЕООД	България	5 000	100%

Дъщерните дружества са учредени през м. Юни 2009г.

## 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.

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“.

Междинния финансов отчет към 31 март 2010 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 април 2010 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 2009 г.:

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (коригиран);
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (коригиран);
- МСФО 8 „Оперативни сегменти”;
- МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 23 „Разходи по заеми” (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 27 “Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (коригиран);
- МСС 32 „Финансови инструменти: представяне” (коригиран);
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” (коригиран);
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги”;
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти”;
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на плановете с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие”;

- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти“;
- КРМСФО 16 „Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция“;
- Годишни подобрения 2008 г.: СМСС публикува Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008 г. По-голямата част от тези промени влизат в сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г.;
- МСФО 4 „Застрахователи договори“ (коригиран);
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ (коригиран);
- КРМСФО 9 „Преценка на внедрени деривативи“ (коригиран).

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

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

Измененията на МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ изискват допълнителни оповестявания за финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. Оценките на справедлива стойност се категоризират в тристепенна йерархия на справедливата стойност, която отразява степента, до която те се базират на налична пазарна информация. За деривативните финансови пасиви следва да бъде представен отделен количествен анализ на сроковете за погасяване, показващ оставащите по договорите падежи, когато това е съществено за установяване на периодите, през които се очаква да възникнат парични потоци. Дружеството използва възможността, предоставена от преходните разпоредби на измененията, и не представя сравнителна информация във връзка с новите изисквания.

Информацията относно нови стандарти, изменения и разяснения, които не се очаква да имат ефект върху финансови отчети на Дружеството е представена по-долу: МСФО 8 „Оперативни сегменти“, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. МСФО 8 заменя МСС 14 „Отчитане по сегменти“ и изисква „мениджърски подход“, според който информацията за сегментите е представена на същата база, която се използва за целите на вътрешното отчитане.

МСФО 2 (коригиран) „Плащане на базата на акции“, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството на Дружеството няма и не предвижда изплащането на възнаграждения под формата на дялове или опции за придобиване на дялове.

МСС 32 (коригиран) „Финансови инструменти: оповестяване и представяне“ и съответните изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не са приложими за Дружеството, тъй като то няма инструменти с право на връщане.

КРМСФО 13 Програми за лоялни клиенти, в сила за годишни периоди започващи на или след 01 януари 2008 г. Дружеството не прилага програми за поощрение на лоялни клиенти.

КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижими имоти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Дружеството не е сключило и не планира да сключва споразумения за строителство на недвижими имоти.

КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 октомври 2008 г. Дружеството не прилага хеджиране на инвестиции в чуждестранни операции.

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

#### **МСФО 3 „Бизнес комбинации“ (ревизиран 2008) (в сила от 1 юли 2009 г.)**

Стандартът е приложен проспективно за бизнес комбинации, възникнали през отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г.. Новият стандарт въвежда промени в счетоводното отчитане на бизнес комбинации, но все пак запазва изискването за използване на метода на покупката, и ще има значителен ефект върху отчитането на бизнес комбинации, извършени в отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г.

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

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

#### **КРМСФО 17 „Разпределение на непарични активи на собствениците“ (в сила от 1 юли 2009 г.)**

Разяснението дава насоки за начина, по който предприятието следва да отчете счетоводно разпределението на активи, различни от парични средства (непарични активи), като дивиденди на собствениците си в качеството им на собственици.

#### **КРМСФО 18 „Прехвърляне на активи от клиенти“ (в сила от 1 юли 2009 г.)**

Разяснението дава насоки за начина, по който предприятието следва да отчете счетоводно прехвърлянето на активи на имоти, машини и съоръжения от клиенти.

Съгласно разяснението това са активи за получателя, които следва да бъдат признати по справедлива стойност към датата на прехвърлянето, като се признава приход в съответствие с МСС 18 „Приходи“.

#### 4. Счетоводна политика

##### 4.1. Общи положения

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

Междинния финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет. Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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

##### 4.2. Представяне на финансовия отчет

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

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

##### 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.

##### 4.5. Приходи

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

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

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

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

#### 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 следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за доходите на ред „Финансови разходи“.

#### 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 доходите за съответния период.

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

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

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

- Софтуер 2 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за доходите на ред „Амортизация 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 доходите 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.

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 доходите 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.

#### 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 консолидирания отчет за доходите и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за доходите съответно на ред „Приходи“ и ред „Разходи за външни услуги“, и се признават, както е описано в пояснение 4.6 и пояснение 4.7.

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

#### Кредити и вземания

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

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

#### 4.13.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват облигационен банков заем, 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.

Банковите заеми са взети 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 гълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за доходите 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.

#### 4.14. Данъци върху дохода

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

#### 4.15. Пари и парични еквиваленти

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

#### 4.16. Нетекущи активи, класифицирани като гържани за продажба

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

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

Нагрупаната загуба включва текущия финансов резултат и нагрупаните 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.

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

#### 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 сигурно, 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.

##### 4.20.1. Приходи

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

Фактури по договорите за наем/аренда се издават на датата на падежа и са за стойността на дължимата сума по договора и прилежащите към него анекси.

##### 4.20.2. Лизинги

Съгласно МСС 17 „Лизинг“ ръководството класифицира лизинговите договори като финансов лизинг. В някои случаи лизинговата 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.

#### 4.21. 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.

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.

##### 4.21.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към края на всяка финансова година ръководството определя полезния живот на активите, които представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните 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.

##### 4.21.3. Провизии

Дружеството е отговорник по няколко съдебни дела към настоящия момент, чиито 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.

## 5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ включват земеделски земи, на територията на РБългария, които се държат с цел получаване на приходи от наем/аренда.

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

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

	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>	
Салдо към 1 януари 2010 г.	64 249
Новопридобити активи:	-
Отписани активи	-
Салдо към 31 март 2010 г.	64 249
<b>Балансова стойност към 31 март 2010 г.</b>	<b>64 249</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>	
Салдо към 1 януари 2009 г.	62 842
Новопридобити активи:	14
- 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.	64 249
<b>Балансова стойност към 31 декември 2009 г.</b>	<b>64 249</b>

Към 31.03.2010 г. притежаваните от Фонда имоти са на стойност 64 249 хил.лв, както следва:

Общо имоти	Площ, декари	Стойност на придобиване, хил. лв.	Балансова стойност, хил. лв.
<b>Към 31 декември 2009</b>	<b>293 034</b>	<b>64 249</b>	<b>64 249</b>
Постъпили през периода	-	-	-
Отписани през периода	-	-	-
<b>Към 31 март 2010</b>	<b>293 034</b>	<b>64 249</b>	<b>64 249</b>

Инвестиционните имоти не са заложен като обезпечение по заеми.

Приходите от наеми за периода приключващ на 31.03.2010 г., възлизащи на 1 184 хил. лв. (2008 г.: 852 хил. лв.), са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Приходи от наеми на инвестиционни имоти“.

Преките оперативни разходи в размер на 19 хил. лв. са отчетени на ред „Разходи за външни услуги“(2008 г. 18 хил. лв.), които се отнасят за такси и комисионни по сключени договори за наем/аренда.

#### 6. Нематериални активи

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

	Софтуер	Разходи за придобиване на нематериални активи	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2010 г.	60	19	79
Новопридобити активи, закупени	-	4	4
Отписани активи	-	-	-
<b>Салдо към 31 март 2010 г.</b>	<b>60</b>	<b>23</b>	<b>83</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 януари 2010 г.	(22)	-	(22)
Амортизация	(6)	-	(6)
<b>Салдо към 31 март 2010 г.</b>	<b>(28)</b>	<b>-</b>	<b>(28)</b>
<b>Балансова стойност към 31 март 2010 г.</b>	<b>32</b>	<b>23</b>	<b>55</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2009 г.	10	-	10
Новопридобити активи, закупени	4	65	69
Прехвърлени от разходи за придобиване на нематериални активи	46	(46)	-
<b>Салдо към 31 декември 2009 г.</b>	<b>60</b>	<b>19</b>	<b>79</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 януари 2009 г.	(8)	-	(8)
Амортизация	(14)	-	(14)
<b>Салдо към 31 декември 2009 г.</b>	<b>(22)</b>	<b>-</b>	<b>(22)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2009 г.</b>	<b>38</b>	<b>19</b>	<b>57</b>

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

### 7. Машини, съоръжения и оборудване

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

	Офис оборудване '000 лв.	Стопански инвентар '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2010 г.	28	12	31	71
Новопридобити активи	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 31 март 2010 г.	28	12	31	71
<b>Амортизация и обезценка</b>				
Салдо към 1 януари 2010 г.	(25)	(4)	(19)	(48)
Отписани активи	-	-	-	-
Амортизация	(1)	-	(2)	(3)
Салдо към 31 март 2010 г.	(26)	(4)	(21)	(51)
<b>Балансова стойност към 31 март 2010 г.</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>20</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2009 г.	51	5	24	80
Новопридобити активи	5	7	7	19
Отписани активи	(28)	-	-	(28)
Салдо към 31 декември 2009 г.	28	12	31	71
<b>Амортизация и обезценка</b>				
Салдо към 1 януари 2009 г.	(47)	(2)	(13)	(62)
Отписани активи	27	-	-	27
Амортизация	(5)	(2)	(6)	(13)
Салдо към 31 декември 2009 г.	(25)	(4)	(19)	(48)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2009 г.</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>23</b>

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

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

## 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. Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ е 100% собственик на капитала на дружествата.

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	31.03.2010	31.12.2009	участие
			'000 лв.	'000 лв.	
Еларг агро ЕООД	България	Обслужващо дружество	95	5	100
Еларг уинг ЕООД	България	Обслужващо дружество	5	5	100
			<u>100</u>	<u>10</u>	

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. Фондът превел 90 000 (деветдесет хиляди) лева за увеличение на капитала.

Дружествата са отразени във финансовия отчет на Фонда по метода на себестойността.

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

## 9. Лизинг

### 9.1. Финансов лизинг като лизингополучател

Дружеството е придобило по договори за финансов лизинг лек автомобил Шкода Фабия. Нетната балансова стойност на актива, придобити по договори за финансов лизинг, възлиза на 3 хил. лв. (2009 г.: 5 хил.лв.). Актива е включен в група Транспортни средства (вж. пояснение 7).

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

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1	От 1 до 5	Общо
	година	години	
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>31 март 2010 г.</b>	3	-	3
Лизингови плащания	-	-	-
Дисконтиране	-	-	-
Нетна настояща стойност	3	-	3
<b>31 декември 2009 г.</b>			
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.

#### 10. Търговски вземания

	31.03.2010	31.12.2009
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Вземания от арендатори, брутно в т.ч.</b>	3 343	2 785
По договори за наем/аренда 2009/2010	2 082	942
По договори за наем/аренда 2008/2009	950	1 519
По договори за наем/аренда 2007/2008	311	324
Вземания от клиенти и гоставчици	-	-
Обезценка на вземания 2007/2008	(311)	(324)
<b>Търговски вземания</b>	<b>3 032</b>	<b>2 461</b>

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

Към 31.03.2010г. Вземанията от арендатори се отнасят за стопанската 2008/2009 г. и 2009/2010 г.

Най-значимите вземания от арендатори към 31 март 2010г. са представени, както следва:

	31.03.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
ХЕРА АГРО ООД	-	151
МЕГА ГРУП ЕООД	147	147
АГРО ТЕРА СЕВЕР АД	-	78
ЗП НЕНКО ИВАНОВ НЕНКОВ	39	39
КРИСТЕРА АГРО ЕООД	-	37
ЕКАТЕРИНА ЙОРДАНОВА МАТ ГЕР ЕТ	31	31
АГРОЛЕС ДИМОВ ЕООД	10	29
ЗП ДИМИТЪР ИВАНОВ ДИМИТРОВ	27	27
ДЕКАДАНС ДИМИТЪР ШИШКОВ ЕТ	-	25
СТАНДАРТ АГРО АМ ЕООД	15	15
МАРГАРИТА ЕООД	15	15

#### 11. Предоставени аванси

Най-значимите суми по предоставени аванси към 31.03.2010г. са представени както следва:

	31.03.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
ДИМИТЪР ИВАНОВ	9	9
АЛЕКСАНДЪР ЕЛЕНКОВ	6	6
ПЕПА АРСЕНОВА	5	5
Други	8	11
	<u>28</u>	<u>31</u>

#### 12. Данъчни вземания

	31.03.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Данък добавена стойност за възстановяване	25	59
	<u>25</u>	<u>59</u>

**13. Други вземания**

	31.03.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Присъдени вземания	544	544
Обезценка на присъдените вземания	(199)	(199)
<b>Балансова стойност на присъдените вземания</b>	<b>345</b>	<b>345</b>
Предоставени аванси във връзка със сключени:		
договори за аренда	41	47
Вземания по лихви	11	42
Други вземания	2	8
	<u>399</u>	<u>442</u>

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 представят по следния начин:

	2012/2013 '000 лв.	2011/2012 '000 лв.	2010/2011 '000 лв.	2009/2010 '000 лв.	2008/2009 '000 лв.
Балансова стойност към 01.01.2010г.	(1)	(3)	(24)	(19)	
Начислени през периода				(1)	
Признати през периода				7	
<b>Балансова стойност към 31.03.2010г.</b>	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>	<b>(24)</b>	<b>(13)</b>	
Балансова стойност към 01.01.2009г.	-	-	(21)	(21)	(16)
Начислени през 2009г.	(1)	(3)	(3)	(4)	-
Признати през 2009г.	-	-	-	6	16
<b>Балансова стойност към 31.12.2009г.</b>	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>	<b>(24)</b>	<b>(19)</b>	<b>-</b>

#### 14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.03.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	83	275
- Евро	59	29
Краткосрочни депозити	1 956	3 064
Пари и парични еквиваленти	<u>2 098</u>	<u>3 368</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

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

- Срочен депозит в размер на 460 хил.евро. при 5 % годишна лихва;
- Срочен депозит в размер на 508 хил.лв. при 5% годишна лихва;
- Депозит (call deposit) в размер на 548 хил.лв.

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

##### Проект „Камбаните”

През месец февруари 2008 г. Фондът сключва договор с контрагент изработка на подробен устойчив план и смяна на статута на земеделската земя по проект “Камбаните”. Към 31 декември 2008 г. статутът на земята е непроменен, но в предложената промяна на Общия устройствен план на София имотите са със статут на урегулирани поземлени имоти. В следствие на това, през септември 2008 г., е взето решение от Съвета на директорите, с което е овластен изпълнителният директор на Фонда да сключи договор за посредничесто при продажбата на проект “Камбаните”.

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, обаче е одобрено от Столичния общински съвет и Министерския съвет на РБългария едва в края на 2009 г.

В началото на 2010 г. Фондът е сключил договори за проучване на пазара, посредничесто при продажбата на горещитирания 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	Балансова стойност (хил. лв)	Балансова стойност (хил. лв)
			31.03.2010	31.12.2009
Проект “Камбаните”	183	96.14 лв/ кв.м	17 593	17 593

## 16. Собствен капитал

### 16.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 59 715 885 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.03.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	59 716	59 716
Издадени и напълно платени акции	59 716	59 716
<b>Общо акции</b>	<b>59 716</b>	<b>59 716</b>

### 16.2. Премияен резерв

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

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

## 17. Възнаграждения на персонала

### 17.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За периода приключващ на 31.03.2010 '000 лв.	За периода приключващ на 31.03.2009 '000 лв.
Разходи за заплати	(8)	(7)
Разходи по договори за управление	(29)	(33)
Разходи по граждански договори	(2)	-
Разходи за социални осигуровки	(3)	(2)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(42)</b>	<b>(42)</b>

### 17.2. Задължения към персонала

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

	31.03.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения към персонала, в т.ч.		
- Текущи заплати по трудови договори	2	2
- Текущи заплати по договори за управление	9	9
- Граждански договори	2	2
Задължения за социални осигуровки	2	2
Текущи задължения към персонала	<u>15</u>	<u>15</u>

### 18. Заеми

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

За периода дружеството е начислило разходи за лихви в размер на 339 хил.лв., от които за плащане към облигационерите 210 хил.лв.

През месец февруари 2010г. Дружеството е ползвало по договор за банков заем овърдрафт в размер на 340 хил.евро, който е погасен. Начислените и платени лихви по разрешенния овърдрафт са в размер на 2 хил.лв.

### 19. Търговски задължения

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

	31.03.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения към обслужващи дружества	956	1 230
Задължения към регионални представители	68	68
Задължения към доставчици	39	113
Други	10	10
	<u>1 073</u>	<u>1 421</u>

### 20. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	31.03.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Данък върху доходите на физически лица	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

### 21. Предплатени суми по договори за аренда

Предплатените суми могат да се представят по следния начин:

	31.03.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Приходи по договори за аренда	72	92
	<u>72</u>	<u>92</u>

Предплатените суми са във връзка с постъпили авансови плащания от арендатори за бъдещи стопански години. Признаването на отсрочения приход като текущ се извършва през всяко тримесечие по  $\frac{1}{4}$  от общата авансирана сума.

### 22. Приходи от наем на инвестиционни имоти

Приходите от наем на инвестиционни имоти на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	За периода приключващ на 31.03.2010 '000 лв.	За периода приключващ на 31.03.2009 '000 лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2008/2009	13	852
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2009/2010	1 171	-
	<u>1 184</u>	<u>852</u>

### 23. Печалба от продажба на нетекущи активи

	За периода приключващ на 31.03.2010 '000 лв.	За периода приключващ на 31.03.2009 '000 лв.
Приходи от продажба	-	8
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	-	(2)
Печалба от продажба на нетекущи активи	<u>-</u>	<u>6</u>

#### 24. Разходи за Външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	За периода приключващ на 31.03.2010 '000 лв.	За периода приключващ на 31.03.2009 '000 лв.
Възнаграждение на обслужващо дружество	(342)	(253)
Консултантски услуги	(5)	-
Адвокатски хонорари	(4)	(14)
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	(19)	(18)
Нотариални такси	(2)	-
Възнаграждение на лицензирани оценители	(18)	(5)
Такси (ЦД, КФН, БФБ, Банка довереник на облигационерите)	(4)	(7)
Членски внос БАСЗЗ	(5)	(5)
Хостинг сървър	(4)	-
Наеми и поддръжка	(3)	-
Съобщителни и куриерски услуги	(1)	(1)
Съдебни разноски	(1)	-
Други	(16)	-
	<u>(424)</u>	<u>(303)</u>

#### 25. Други разходи

Другите разходи включват:

	За периода приключващ на 31.03.2010 '000 лв.	За периода приключващ на 31.03.2009 '000 лв.
Непризнат частичен данъчен кредит	(78)	
Командировки	(27)	
Възстановена обезценка на вземания от клиенти – арендатори	13	
Представителни разходи	(1)	
Други	(1)	(6)
	<u>(94)</u>	<u>(6)</u>

## 26. Финансови приходи и разходи

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

	За периода приключващ на 31.03.2010 '000 лв.	За периода приключващ на 31.03.2009 '000 лв.
Лихви по облигационен заем	(337)	(342)
Лихви по банков кредит	(2)	-
Банкови такси	(1)	-
<b>Финансови разходи</b>	<b>(340)</b>	<b>(342)</b>

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

	За периода приключващ на 31.03.2010 '000 лв.	За периода приключващ на 31.03.2009 '000 лв.
Приходи от лихви по банков депозити	23	88
<b>Финансови приходи</b>	<b>23</b>	<b>88</b>

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

- Срочен депозит в размер на 460 хил.евро. при 5 % годишна лихва;
- Срочен депозит в размер на 508 хил.лв. при 5% годишна лихва;
- Депозит (call deposit) в размер на 548 хил.лв.

## 27. Разходи за данъци върху дохода

Дружеството начислява дължимите текущи данъци в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, дружества, лицензирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба.

## 28. 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 31.03.2009	За периода приключващ на 31.03.2009
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	299	249
Среднопретеглен брой акции	59 715 885	59 715 885
Основен доход/ (загуба) на акция (в лв. за акция)	<u>0.0050</u>	<u>0.0042</u>

## 29. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват дъщерните дружества и ключов управленски персонал, описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банкова сметка.

### 29.1. Сделки със свързани лица

	За периода приключващ на 31.03.2010 '000 лв.
Получени услуги по договор за обслужване	
- ЕЛАРГ АГРО ЕООД	10
- ЕЛАРГ УИНД ЕООД	3
Предоставени допълнителни парчни вноски	
- ЕЛАРГ АГРО ЕООД	259
- ЕЛАРГ УИНД ЕООД	10

### 29.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За периода приключващ на 31.03.2010 '000 лв.	За периода приключващ на 31.03.2009 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Възнаграждения по договори за управление	(29)	(33)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
Общо възнаграждения	<u>(30)</u>	<u>(34)</u>

### 29.3. Разчети със свързани лица в края на годината

	31.03.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- дъщерни дружества	1 518	1249
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>1 518</b>	<b>1249</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>1 518</b>	<b>1249</b>
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- дъщерни дружества	18	20
- ключов управленски персонал	9	9
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>27</b>	<b>29</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>27</b>	<b>29</b>

### 30. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти.

### 31. 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 **Error! Reference source not found.** 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 в сътрудничество със ръководството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

#### 31.1. Анализ на пазарния риск

##### 31.1.1. 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. По принцип 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.

### 31.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 март 2010 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

### 31.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства, инвестиции в облигации и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31.03.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	2 098	3 368
Търговски вземания	3 032	2 461
Вземания от свързани лица	1 518	1 249
<b>Балансова стойност</b>	<b>6 648</b>	<b>7 078</b>

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока 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, които имат сходни характеристики.

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, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

### 31.3. Анализ на ликвидния риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната 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 със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството гържи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 март 2010 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 март 2010 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Облигационен заем	19 768	-	-	-
Задължения към свързани лица	18	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	3	-	-	-
Търговски и други задължения	1 073	-	-	-
Общо	<b>20 862</b>	-	-	-

  

31 декември 2009 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Облигационен заем	682	20 235	-	-
Задължения към свързани лица	20	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	3	2	-	-
Търговски и други задължения	1 436	-	-	-
Общо	<b>2 141</b>	<b>20 237</b>	-	-

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

### 32. 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. Съотношение дълг/капитал е както следва:

	31.03.2010	31.12.2009
	'000 лв.	'000 лв.
Дълг	20 950	21 674
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(2 098)	(3 368)
Нетен дълг	18 852	18 306
Собствен капитал	68 167	67 868
Съотношение Нетен дълг/ Собствен капитал	0.28	0.27

### 33. Одобрение на финансовия отчет

Междинния финансов отчет към 31 март 2010 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от съвета на директорите на 30.04.2010г.