

Пояснения към междинния консолидиран финансов отчет

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

1.1. Компания - майка

1.1.1. Предмет на дейност

Основния предмет на дейност на дружествата в Групата е 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.

Компанията – майка в Групата е Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ.

Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (Компанията - майка) 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 Компанията - майка е променено на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ.

Компанията - майка е регистрирана в Софийски градски съд на 7 април 2005 г. и е вписана в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.г. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. Компанията - майка е вписана в Търговския регистър с ЕИК 131404159.

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

Специалното законодателство, касаещо дейността на Компанията - майка, 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 Компанията - майка подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Компанията - майка е получила лиценз № 370 за извършване на дейността си, с решение на КФН от 1 юни 2005.

Компанията - майка е учредена за срок от 13 години, считано от датата на първоначалната регистрация в Търговския регистър.

Компанията - майка има едностепенна система на управление.

Към 30.06.2010г. Съвета на директорите (СД) на Компанията - майка 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 Малкочев, Член на СД.

Съгласно решение на общото събрание на акционерите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ, проведено на 05.07.2010г. като членове на съвета на директорите са освободени Стоян Любомиров Малкочев (по негова молба) и Васил Иванов Василев. На тяхно място за членове на съвета на директорите са избрани Димитър Атанасов Вълков и Добромир Николаев Христов.

Към 30 юни 2010 г. Компанията - майка се представлява от Изпълнителния директор Андрей Валериевич Круглихин.

Към 30 юни 2010 г. Акционерния капитал на Компанията - майка се състои от 59 715 885 брой акции с номинал 1 лв.

1.1.2. Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Компанията - майка

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 по 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 Компанията - майка е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Компанията - майка 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, Компанията - майка 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 Компанията - майка 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, Компанията - майка може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества. През юни 2008 г. на Общо събрание, акционерите на Компанията - майка прие промяна в Устава, съгласно която размера на инвестициите в земеделска земя, закупена с цел промяна на предназначението е ограничено.

Акциите на Компанията - майка са регистрирани на Българска фондова борса.

1.2 Дъщерни дружества Включена в консолидацията на ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ са както следва

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 месец Юни 2009г.

Представянето на сравнителната информация в Отчета за всеобхватния доход и Отчета за паричните потоци като елементи на финансовия включват данни за Компанията – майка за периода 01.01.2009-30.06.2009г. и данни за дъщерните дружества за периода от регистрацията им на 04.06.2009г. до 30.06.2009г.

1.2.1. ЕЛАРГ АГРО ЕООД

Основната дейност на ЕЛАРГ АГРО ЕООД е свързана със стопанисване и обработка на земеделска земя; производство на непреработена и/или преработена земеделска продукция с цел продажба; обработване, складиране и транспорт на земеделска продукция, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови сделки; лицензионни сделки; рекламни, информационни, програмни услуги и всякакви други сделки, незабранени от законодателството, при спазване на съответните регистрационни, лицензионни и други изисквания.

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 200741485.

Седалището и адресът на управление на дружеството е гр.София, район Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" 16

Основния капитал на дружеството е в размер на 50 000 лв. разпределен в 1000 дяла, всеки един от които е с номинална стойност 50 лв.

1.2.2. ЕЛАРГ УИНД ЕООД

ЕЛАРГ УИНД ЕООД е със следния предмет на дейност: Извършване на дейност като обслужващо дружество по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; стопанисване на недвижими имоти, собственост на дружества със специална инвестиционна цел, извършване на подобрения върху тях и извършване на свързани с тази дейност проучвания и анализи; предоставяне на консултации по повод на проекти, свързани с поддържането на придобитите от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти с цел увеличаване на тяхната стойност; проучване, проектиране и изграждане на комплексни обекти в областта на електропроизводството, консултантска дейност в областта на

енергетиката, изграждането и финансирането на енергийни проекти, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови сделки; лицензионни сделки; рекламни, информационни, програмни услуги.

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 200742256.

Седалището и адресът на управление на дружеството е гр.София, район Лозенец, ул. "Джеймс Баучер" 95-97, ет.1.

Дружеството работи по проект за изграждане на ветроенергийни паркове. Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет има монтирани съоръжения върху земеделска земя, собственост на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ във връзка с извършването на проучвания и анализи по горецитирания проект.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидирания Финансов отчет на Групата 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).

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

Групата изготвя 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”.

3. Счетоводна политика

3.1. Общи положения

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

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

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

3.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

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

3.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 30 юни 2010 г. Дъщерните предприятия са всички предприятия, при които Групата упражнява контрол върху финансовата и оперативната им политика. Предприятието майка придобива и упражнява контрол, като притежава повече от половината от общия брой права на глас. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 30 юни 2010г.

Нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата се елиминират. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

3.4. Сделки в чуждестранна валута

Консолидираният финансов отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Групата.

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

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

3.5. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги. Приходите от основните услуги са представени в пояснение 22.

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

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

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

3.5.1. Предоставяне на услуги

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

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

3.5.2. 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.

3.6. Оперативни разходи

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

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

3.8. Нематериални активи

Нематериални активи включват програмни продукти и разходи за придобиване на нематериални активи. 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 другите нематериални активи на Групата е в размер на 500 лв.

3.9. 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 групи 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”.

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за доходите на ред „Амортизация на нефинансови активи”.

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Групата е в размер на 500 лв.

3.10. 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 консолидирания отчет 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.

3.11. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Групата 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 Групата 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 Групата, 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 Групата.

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

3.12. Инвестиционни имоти

Групата 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 в консолидирания финансов отчет на Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата 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.

Групата 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.

3.13. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата 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 Групата 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.

3.13.1. 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 Групата. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за всеобхватния доход на редове „Финансови разходи“, „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 Групата, 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 Групата 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 консолидирания финансов отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Други разходи“.

3.13.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата 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.

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.

3.14. Данъци върху дохода

Дължимите текущи данъци на Групата 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.

3.15. Пари и парични еквиваленти

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

3.16. Материални запаси

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

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на

балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

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

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

3.17. Нетекущи активи, класифицирани като гържани за продажба

Когато Групата 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.

3.18. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Групата 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 внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения.

Нагрупаната загуба включва текущия финансов резултат и нагрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

3.19. 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.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

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

3.20. 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 Групата 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 Групата 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.

3.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 3.22.

3.21.1. 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.

3.21.2. Лизинги

Съгласно МСС 17 „Лизинг“ ръководството класифицира лизинговете 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.

3.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов 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.

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

3.22.1. 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 Групата 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.

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.

3.22.2. Ползен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата.

Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 5 и 6. Действителният ползен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

3.22.3. Материални запаси

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

3.22.4. 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 в консолидирания финансов отчет провизии. Провизиите нямат да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Дружеството в горепосочените спорове.

4. Инвестиционни имоти

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

Инвестиционните имоти, в които инвестира Групата 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, закупвани с цел комасиране и окрупняването им по отделни региони и землища.

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

	'000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2010 г.	64 249
Новопридобити активи:	-
Отписани активи	-
Салдо към 30 юни 2010 г.	64 249
Балансова стойност към 30 юни 2010 г.	64 249

Брутна балансова стойност	
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
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	64 249

Към 30.06.2010 г. притежаваните от Групата имоти са на стойност 64 249 хил.лв., както следва:

Общо имоти	Площ, декари	Стойност на придобиване, хил. лв.	Балансова стойност, хил. лв.
Към 31 декември 2009	293 034	64 249	64 249
Постъпили през периода	4	-	-
Отписани през периода	(2)	-	-
Към 30 юни 2010	293 036	64 249	64 249

Инвестиционните имоти не са заложен като обезпечение по заеми.

Приходите от наеми за периода приключващ на 30.06.2010 г., възлизащи на 2 526 хил. лв. (2009 г.: 2 082 хил. лв.), са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Приходи от наеми на инвестиционни имоти“.

5. Нематериални активи

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

	Софтуер	Разходи за придобиване на нематериални активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2010 г.	69	19	88
Новопридобити активи, закупени		4	4
Салдо към 30 юни 2010 г.	69	23	92
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2010 г.	(22)	-	(22)
Амортизация	(15)	-	(15)
Салдо към 30 юни 2010 г.	(37)	-	(37)
Балансова стойност към 30 юни 2010 г.	32	23	55

	Софтуер	Разходи за придобиване на нематериални активи	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2009 г.	10	-	10
Новопридобити активи, закупени	13	65	78
Прехвърлени от разходи за придобиване на нематериални активи	46	(46)	-
Салдо към 31 декември 2009 г.	69	19	88
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2009 г.	(8)	-	(8)
Амортизация	(14)	-	(14)
Салдо към 31 декември 2009 г.	(22)	-	(22)
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	47	19	66

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

6. Машини, съоръжения и оборудване

Машините, съоръженията и оборудването на Групата включват офис оборудване, стопански инвентар, транспортни средства и разходи за придобиване на дълготрайни активи.

Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Офис оборудване	Стопански инвентар	Разходи за придобиване на активи	Транспортни и средства	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2010 г.	32	14	17	70	133
Новопридобити активи	2	1	9	25	37
Отписани активи	-	-	-	-	-
Салдо към 30 юни 2010 г.	34	15	26	95	170
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2010 г.	(25)	(4)	-	(22)	(51)
Амортизация	(3)	(1)	-	(9)	(13)
Салдо към 30 юни 2010 г.	(28)	(5)	-	(31)	(64)
Балансова стойност към 30 юни 2010 г.	6	10	26	64	106

	Офис оборудване	Стопански инвентар	Разходи за придобиване на активи	Транспортни и средства	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2009 г.	51	5	-	24	80
Новопридобити активи	9	9	17	46	81
Отписани активи	(28)	-	-	-	(28)
Салдо към 31 декември 2009 г.	32	14	17	70	133
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2009 г.	(47)	(2)	-	(13)	(62)
Отписани активи	27	-	-	-	27
Амортизация	(5)	(2)	-	(9)	(16)
Салдо към 31 декември 2009 г.	(25)	(4)	-	(22)	(51)
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	7	10	17	48	82

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

Групата не е заложила имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

7. Лизинг

Финансов лизинг като лизингополучател

Групата е придобила по договори за финансов лизинг лек автомобил Шкода Фабия и лек автомобил Тойота Авенсис. Нетната балансова стойност на активите, придобити по договори за финансов лизинг, възлиза на 37 хил. лв. (2009 г.: 48 хил. лв.). Активите са включени в група Транспортни средства (вж. пояснение 6). Бъдещите минимални лизингови плащания в края на всеки от представените отчетни периоди са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
30 юни 2010 г.			
Лизингови плащания	7	20	27
Дисконтиране	(2)	(2)	(4)
Нетна настояща стойност	5	18	23
31 декември 2009 г.			
Лизингови плащания	11	21	32
Дисконтиране	(2)	(2)	(4)
Нетна настояща стойност	9	19	28

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

8. Материални запаси

Материалните запаси на Групата, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.06.2010 ‘000 лв.	31.12.2009 ‘000 лв.
Материали	66	78
Незавършено производство	1 273	892
Материални запаси	1 339	970

В състава на незавършеното производство са включени както следва:

Разходи за материали - 702 хил.лв.;

Разходи за външни услуги – 535 хил.лв.;

Разходи за възнаграждения на персонала – 36 хил.лв.

Разходите за придобиване на земеделска продукция се отнасят за стопанска година 2009/2010. Засети са 14 810 дка с пшеница, 561 дка със слънчоглед и са извършени разходи по обработки за засяване с есенници.

Материалните запаси не са предоставяни като обезпечение на задължения

9. Търговски вземания

	30.06.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Вземания от арендатори, брутно в т.ч.	4 403	2 785
По договори за наем/аренда 2009/2010	3 333	942
По договори за наем/аренда 2008/2009	821	1 519
По договори за наем/аренда 2007/2008	249	324
Вземания от клиенти и доставчици	-	-
Обезценка на вземания 2007/2008	(249)	(324)
Търговски вземания	4 154	2 461

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

Към 30.06.2010г. Вземанията от арендатори се отнасят за стопанската 2008/2009 г. и 2009/2010 г.

10. Предоставени аванси

Най-значимите суми по предоставени аванси към 30.06.2010г. са представени както следва:

	30.06.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
ДИМИТЪР ИВАНОВ	9	9
АЛЕКСАНДЪР ЕЛЕНКОВ	6	6
ПЕПА АРСЕНОВА	5	5
Други	12	11
	32	31

11. Данъчни вземания

	30.06.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Данък добавена стойност за възстановяване	73	255
	73	255

12. Други вземания

	30.06.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Присъдени вземания	544	544
Обезценка на присъдените вземания	(199)	(199)
Балансова стойност на присъдените вземания	345	345
Съдебни вземания	49	
Обезценка на съдебни вземания	(49)	
Балансова стойност на съдебни вземания	-	
Предоставени аванси във връзка със склучени:		
Договори за аренда	35	47
Договори за наем	-	7
Предплатени застраховки	9	-
Вземания по лихви	22	42
Други вземания	42	17
	453	458

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				13	
Балансова стойност към 30.06.2010г.	(1)	(3)	(24)	(7)	
Балансова стойност към 01.01.2009г.	-	-	(21)	(21)	(16)
Начислени през 2009г.	(1)	(3)	(3)	(4)	-
Признати през 2009г.	-	-	-	6	16
Балансова стойност към 31.12.2009г.	(1)	(3)	(24)	(19)	-

13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2010 ‘000 лв.	31.12.2009 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	26	279
- Евро	59	29
Краткосрочни депозити	1 559	3 064
Пари и парични еквиваленти	1 644	3 372

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 513 хил.лв. при 4.75% годишна лихва;
- Депозит (call deposit) в размер на 145 хил.лв.

14. Активи и групи за освобождаване, класифицирани като гържани за продажба

Проект „Камбаните”

През месец февруари 2008 г. Групата 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 Групата да сключи договор за посредничество 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. Групата е сключила договори за проучване на пазара, посредничесво при продажбата на горецитирания имот с потенциални клиенти, участие във воденето на преговори и подготовка на договори за продажба на дейния проект и притежаваните имоти.

	Площ (декари)	Средна цена	Балансова стойност (хил. лв) 30.06.2010	Балансова стойност (хил. лв) 31.12.2009
Проект “Камбаните”	183	96.14 лв/ кв.м	17 593	17 593

15. Собствен капитал

15.1. Акционерен капитал

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

	30.06.2010 '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
Общо акции	59 716	59 716

15.2. Премияен резерв

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

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

16. Възнаграждения на персонала

16.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала на Групата включват:

	За периода приключващ на 30.06.2010 '000 лв.	За периода приключващ на 30.06.2009 '000 лв.
Разходи за заплати	(53)	(14)
Разходи по договори за управление	(80)	(61)
Разходи по граждански договори	(5)	-
Разходи за социални осигуровки	(14)	(4)
Разходи за персонала	(152)	(79)

16.2. Задължения към персонала

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

	30.06.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Текущи:		
Задължения към персонала, в т.ч.		
- Текущи заплати по трудови договори	7	7
- Текущи заплати по договори за управление	12	12
- Граждански договори	2	2
- Компенсирани отпуски	1	2
Задължения за социални осигуровки	4	4
Текущи задължения към персонала	<u>26</u>	<u>27</u>

17. Заеми

През 2007 г. Компанията - майка 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.

Към датата на изготвяне на настоящия междинен консолидиран финансов отчет Съветът на директорите на „ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АДСИЦ е взел решение да предложи на притежателите на облигации от емисия с номинален размер евро 10 000 000 и с падеж 3 август 2010 г. (ISIN BG2100018071) да приемат изменения в параметрите на емисията, включително удължаване на нейния срок до 3 август 2013 г. и увеличаване на лихвата (купона) по облигациите от 7% на 8,75% годишно.

За периода Компанията - майка е начислила разходи за лихви в размер на 679 хил.лв., от които за плащане към облигационерите 551 хил.лв.

През месец февруари 2010г. Компанията – майка е ползвала по договор за банков заем овърдрафт в размер на 340 хил.евро, който е погасен. Начислените и платени лихви по разрешения овърдрафт са в размер на 2 хил.лв.

18. Търговски задължения

Търговските задължения на Групата, отразени в консолидирания отчет за финансовото състояние, включват:

	30.06.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Текущи:		
Задължения към обслужващи дружества	933	1 230
Задължения към регионални представители	68	68
Задължения към доставчици	25	131
Други	6	10
	<u>1 032</u>	<u>1 439</u>

19. Данъчни задължения

Данъчните задължения на Групата включват:

	30.06.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Данък върху доходите на физически лица	2	2
Данък добавена стойност за внасяне	1	-
	<u>3</u>	<u>2</u>

20. Предплатени суми по договори за аренда

Предплатените суми могат да се представят по следния начин:

	30.06.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Приходи по договори за аренда	53	92
	<u>53</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.

21. Други задължения

	30.06.2010 ‘000 лв.	31.12.2009 ‘000 лв.
Гаранция възнаграждение по договор за управление	12	12
Други	5	1
	<u>17</u>	<u>13</u>

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 30.06.2010 ‘000 лв.	За периода приключващ на 30.06.2009 ‘000 лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2007/2008		8
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2008/2009	65	2 074
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2009/2010	2 461	-
	<u>2 526</u>	<u>2 082</u>

23. Печалба от продажба на активи

	За периода приключващ на 30.06.2010 ‘000 лв.	За периода приключващ на 30.06.2009 ‘000 лв.
Приходи от продажба	11	8
Балансова стойност на продадените активи	(11)	(2)
Печалба от продажба на активи	<u>-</u>	<u>6</u>

24. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	За периода приключващ на 30.06.2010 ‘000 лв.	За периода приключващ на 30.06.2009 ‘000 лв.
Торове и препарати	(179)	-
Горива за обработка на земеделски земи	(10)	-
Семена за посев	(4)	-
Офис консумативи и материали	(6)	(1)
Гориво и материали автомобил	(7)	-
	(206)	(1)

25. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги на Групата включват:

	За периода приключващ на 30.06.2010 ‘000 лв.	За периода приключващ на 30.06.2009 ‘000 лв.
Възнаграждение на обслужващо дружество	(634)	(632)
Консултантски услуги	(38)	(117)
Адвокатски хонорари	(24)	(67)
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	(28)	(40)
Нотариални такси	(4)	-
Възнаграждение одитор	(3)	(33)
Възнаграждение на лицензирани оценители	(18)	(26)
Такси (ЦД, КФН, БФБ, Банка довереник на облигационерите)	(10)	(12)
Членски внос БАСЗЗ	(5)	(5)
Хостинг сървър	(8)	(2)
Застраховки	(46)	
Услуги по обработка на земеделска земя	(167)	
Наеми и поддръжка	(25)	(1)
Счетоводни услуги	(9)	
Съобщителни и куриерски услуги	(5)	
Съдебни разноски	(8)	-
Други	(49)	(19)
	(1 081)	(954)

26. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	За периода приключващ на 30.06.2010 '000 лв.	За периода приключващ на 30.06.2009 '000 лв.
Непризнат частичен данъчен кредит	(155)	
Командировки	(41)	(14)
Възстановена обезценка на вземания от клиенти – арендатори	25	
Представителни разходи	(5)	(3)
Данъци и такси	(2)	
Други	(1)	(2)
	(179)	(19)

27. Финансови приходи и разходи

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

	За периода приключващ на 30.06.2010 '000 лв.	За периода приключващ на 30.06.2009 '000 лв.
Лихви по облигационен заем	(679)	(684)
Лихви по банков кредит	(2)	-
Банкови такси	(3)	(2)
Валутни разлики	(1)	-
Финансови разходи	(685)	(686)

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

	За периода приключващ на 30.06.2010 '000 лв.	За периода приключващ на 30.06.2009 '000 лв.
Приходи от лихви по банкови депозити	40	131
Финансови приходи	40	131

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 513 хил.лв. при 4.75% годишна лихва;
- Депозит (call deposit) в размер на 145 хил.лв.

28. Разходи за данъци върху дохода

Групата начислява дължимите текущи данъци в съответствие с българското законодателство.

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

29. 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 - майка.

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

	За периода приключващ на 30.06.2010	За периода приключващ на 30.06.2009
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	625	472
Среднопретеглен брой акции	59 715 885	59 715 885
Основен доход/ (загуба) на акция (в лв. за акция)	0.0105	0.0079

Коригиране на финансовия резултат на ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ за периода, приключващ на 30.06.2010г. съгласно чл. 10 ал.1 от ЗДСИЦ

	Сума в
	000 BGN
Печалбата за разпределение /счетоводна печалба/(загуба)	625
1.увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти	-
2.увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	-
3.увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	-
а)продажната цена на недвижимия имот	-
б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	-
4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	-
5. увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	-
а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг,	-
б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.	-
Коригирана печалба	625

30. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал, описан 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.

30.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на Компанията – майка и Управителите на дъщерните дружества. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	За периода приключващ на 30.06.2010 '000 лв.	За периода приключващ на 30.06.2009 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Възнаграждения по договори за управление	(80)	(61)
Разходи за социални осигуровки	(7)	(2)
Общо разходи	(87)	(63)

30.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	30.06.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- ключов управленски персонал	7	2
Общо текущи вземания от свързани лица	7	2
Общо вземания от свързани лица	7	2
Текущи		
Задължения към:		
- ключов управленски персонал	22	22
Общо текущи задължения към свързани лица	22	22
Общо задължения към свързани лица	22	22

Задълженията на Групата за удържаните гаранции по договори за управление са представени в Отчета за финансовото състояние на ред други задължения (вж. пояснение 21)

31. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от 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

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции, деноминирани главно в евро, излагат Групата на Валутен риск.

За да намали валутния риск, Групата 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.

Финансовите активи и пасиви, които са деноминирани в чуждестранна валута и са преизчислени в български лева към края на отчетния период, са представени, както следва:

	Излагане на краткосрочен риск ‘000 лв.	Излагане на дългосрочен риск ‘000 лв.
30 юни 2010 г.		
Финансови активи	-	-
Финансови пасиви	(20 114)	(18)
Общо излагане на риск	(20 114)	(18)

31.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 30 юни 2010 г. Групата не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото финансовите активи и пасиви са с фиксирани лихвени проценти.

31.3. 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 средства, инвестиции в облигации и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	30.06.2010 ‘000 лв.	31.12.2009 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	1 644	3 372
Търговски вземания	4 154	2 461
Балансова стойност	5 798	5 833

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 по финансов лизинг	6	5	21	-
Търговски и други задължения	1 465	-	-	-
Общо	2 153	20 240	21	-

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.

31.5. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	30.06.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Кредити и Вземания:			
Търговски вземания	9	4 154	2 461
Пари и парични еквиваленти	13	1 644	3 372
		5 798	5 833

Финансови пасиви	Пояснение	30.06.2010 '000 лв.	31.12.2009 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Нетекущи пасиви:			
Задължения по финансов лизинг	7	18	19
Текущи пасиви:			
Задължения по облигационен заем, вкл. лихви	17	20 109	20 119
Задължения по финансов лизинг	7	5	9
Търговски и други задължения	18,19,21	1 051	1 454
		21 183	21 601

Групата 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 Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството 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.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към отделни контрагенти 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 Групата по отношение на тези финансови инструменти.

31.4. Анализ на ликвидния риск

Групата 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 Групата за периода.

Към 30 юни 2010 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

30 юни 2010 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационен заем	20 237	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	4	3	20	-
Търговски и други задължения	1 049	-	-	-
Общо	21 290	3	20	-

32. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

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

Съотношение дълг/капитал е както следва:

	30.06.2010	31.12.2009
	'000 лв.	'000 лв.
Дълг	21 263	21 720
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(1 644)	(3 372)
Нетен дълг	19 619	18 348
Собствен капитал	68 442	67 817
Съотношение Нетен дълг/ Собствен капитал	0.29	0.27