



**Предварителен консолидиран финансов
отчет**

**ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
АДСИЦ**

31 декември 2010г.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Страница
Консолидиран Отчет за финансовото състояние	2
Консолидиран Отчет за всеобхватния доход	4
Консолидиран Отчет за промените в собствения капитал	5
Консолидиран Отчет за паричните потоци	6
Пояснения към консолидирания финансов отчет	7

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

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 вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 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 София 1407, бул. Никола Вапцаров 16. Адресът за кореспонденция е същият.

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 31.12.2010г. 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, Член на СД;

Добромир Николаев Христов, Член на СД;

Димитър Атанасов Вълков, Председател на СД.

Съгласно решение на общото събрание на акционерите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ, проведено на 05.07.2010г. 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 31 декември 2010 г. Компанията - майка се представлява от Изпълнителния директор Андрей Валерьевич Круглихин.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

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

1.1. Компания – майка (продължение)

1.1.1. Предмет на дейност (продължение)

Към 31 декември 2010г. 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 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 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

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

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 и непряко контролно участие в следните дъщерни дружества.

Дъщерно дружество	Страна	Регистриран капитал в лева	Собственост на ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ
ЕЛАРГ АГРО ЕООД	България	50 000	100%
ЕЛАРГ УИНД ЕООД	България	5 000	100%
ВИДИН АГРО ЕООД	България	500	100%

Дъщерните дружества Еларг Агро ЕООД и Еларг Уинд ЕООД са учредени през м. 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 от 01.01.2009г. до 31.12.2009г. и данни за дъщерните дружества Еларг Агро ЕООД и Еларг Уинд ЕООД за периода от регистрацията им на 04.06.2009г. до 31.12.2009г.

Видин Агро ЕООД е закупено през Октомври 2010 за 500 лв.

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

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

Пояснителни бележки към консолидирания финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

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

1.2. Дъщерни дружества включена в консолидацията на ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ са както следва (продължение)

1.2.2. ЕЛАРГ УИНД ЕООД (продължение)

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, бул. "Никола Вапцаров" 16.

Основния капитал на дружеството е в размер на 5 000 лв. разпределен в 100 дяла, всеки един от които е с номинална стойност 50 лв.

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 горесцитирания проект.

1.2.3. ВИДИН АГРО ЕООД

Основната дейност на ВИДИН 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, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 201135280.

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

До 19.10.2010 г. Дружеството е собственост на едноличния собственик на капитала Веселин Данев. Чрез Договор от 19.10.2010г. за продажба на дружествен дял Еларг Уинд ЕООД, става собственик на 10 (десет) дяла, всеки с номинална стойност 50 лева, представляващи 100% от капитала на „Видин Агро“ ЕООД.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е ЕЛАРГ УИНД ЕООД.

Основния капитал на дружеството е в размер на 500 лв. разпределен в 10 дяла, всеки един от които е с номинална стойност 50 лв.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

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“.

Предварителният Консолидиран Финансов отчет към 31 декември 2010г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 1 март 2011г.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения

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

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (изменен) – Допълнителни освобождавания за предприятия, прилагащи за първи път МСФО, приет от ЕС на 25 юни 2010 г.;
- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 25 ноември 2009 г.;
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) - Сделки в рамките на групата с плащане на базата на акции, приет от ЕС на 23 март 2010 г.;
- МСФО 3 „Бизнес комбинации” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 г.;
- МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 г.;
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” (изменен) - Отговарящи на условията хеджирани позиции, приет от ЕС на 16 септември 2009 г.;
- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти” в сила от 1 януари 2009 г., приет от ЕС на 23 юли 2009 г. за периоди към или след 1 януари 2010 г.;
- КРМСФО 16 “Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция” в сила от 1 октомври 2009 г., приет от ЕС за периоди към или след 1 юли 2009 г.;
- КРМСФО 17 „Разпределение на непарични активи на собствениците”, приет от ЕС на 25 ноември 2009 г.;
- КРМСФО 18 „Прехвърляне на активи от клиенти”, приет от ЕС на 27 ноември 2009 г. в сила за периоди към или след 31 октомври 2009 г.;
- Годишни подобрения 2008 г. – МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности”, приети от ЕС;
- Годишни подобрения 2009 г., приети от ЕС на 23 март 2010 г.

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

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.1. Общи положения (продължение)

Изменението на МСФО 1 - Допълнителни освобождавания за предприятия, прилагачи за първи път МСФО – освобождава предприятия, които прилагат метод за признаване на всички разходи, свързани с активи за добив на нефт и газ, от ретроспективно прилагане на МСФО. Изменението предвижда освобождаване на предприятия с вече сключени лизингови договори от изискването за преразглеждане на тяхното класифициране съгласно КРМСФО 4 „Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг“.

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (ревизиран 2008 г.) предвижда подобрения в структурирането на съществуващия стандарт, което ще улесни неговото разбиране и изменение в бъдеще. Не са въведени промени в счетоводните изисквания към предприятия, прилагачи за първи път МСФО.

Измененията на МСФО 2 - Сделки в рамките на групата с плащане на базата на акции - изясняват счетоводното отчитане в индивидуални и консолидирани финансови отчети на транзакции на базата на акции, при които на доставчика на стоките или услугите се плаща с парични средства и задължението се поема от друго предприятие в рамките на групата. В случай че предприятието майка заплаща възнаграждение на служители на дъщерно предприятие, сделката се оценява като сделка с плащане на базата на акции, уреждана с парични средства в индивидуалните и консолидирани отчети на предприятието майка (предприятието майка е предоставило възнаграждението и е задължено да го изплати в парични средства), и като сделка с плащане на базата на акции, уреждана чрез издаване на инструменти на собствения капитал във финансовите отчети на дъщерното предприятие (дъщерното предприятие няма задължение да изплати възнаграждението).

МСФО 3 „Бизнес комбинации” (ревизиран 2008 г.) предвижда отчитането по метода на покупката. Разходите, свързани с придобиването, не са вече част от цената на придобиване и се признават директно в печалбата или загубата. Възнаграждението включва справедливата стойност на всички дялове, които придобиващият е притежавал преди това в придобиваното предприятие като дялове в асоциирано или съвместно предприятие или други дялове в собствения капитал на придобиваното предприятие. Ако тези дялове не са били отчитани по справедлива стойност, те се оценяват по справедлива стойност, като разликата се отчита в печалбата или загубата. Ревизирият стандарт дава възможност на предприятията за всяка транзакция да оценяват неконтролиращото участие (преди миноритарно участие) пропорционално на стойността на разграничимите активи и пасиви или по справедлива стойност към датата на придобиване. При втория случай ще се признава репутация и във връзка с неконтролиращото участие.

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

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

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.1. Общи положения (продължение)

КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти” дава насоки за отчитането на дадено споразумение по МСС 11 „Договори за строителство” или по МСС 18 „Приходи” в зависимост от неговите условия. МСС 11 се прилага, когато споразумението отговаря на определението за договор за строителство, в случай че купувачът е в състояние да определя основните структурни елементи на проекта преди или по време на изпълнение на договора. МСС 18 се прилага, когато споразумението е за продажба на стоки и купувачът има само ограничена възможност за оказване на влияние при определяне на основните структурни елементи на проекта преди или по време на изпълнение на договора. В допълнение, ако предприятието е отговорно единствено за монтирането на материали, доставени от клиента, а не за тяхното закупуване, се прилагат указанията на МСС 18 за продажба на услуги. Ако предприятието е отговорно за покупката и монтажа на материали се прилагат изискванията на МСС 18 за продажба на стоки.

КРМСФО 16 “Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция” разяснява, че хеджираният риск се отнася за разлики във функционалната валута между предприятие майка и негово дъщерно предприятие. Хеджираният риск не може да се отнася за валутата, във която се представят отчетите на групата. Хеджиращите инструменти могат да бъдат държани от всяко дружество от групата освен дъщерното предприятие, което е хеджирано.

КРМСФО 17 „Разпределение на непарични активи на собствениците” разяснява как предприятието следва да отчита разпределение на активи освен парични средства под формата на дивиденди на неговите собственици. Задължението за дивидент се оценява на базата на справедливата стойност на активите, подлежащи на разпределение. Разликата между справедливата стойност на дивидентите и балансовата стойност на нетните активи се признава в печалбата или загубата. Допълнителни оповестявания са необходими, в случай че активите, подлежащи на разпределение, отговарят на дефиницията за преустановени дейности съгласно МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности”.

КРМСФО 18 „Прехвърляне на активи от клиенти” изисква активи, получени от клиент, които предприятието използва, за да свърже клиента с мрежа и/или да му осигури постоянен достъп до стоки или услуги, да бъдат оценявани първоначално по справедлива стойност и съответният приход да бъде признат незабавно в печалбата или загубата. Ако съществува задължение за бъдещо сервизно обслужване, приходът следва да се разсрочва за съответния период.

Годишни подобрения 2008 г.:

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

Годишните подобрения 2009 г. включват промени в следните стандарти:

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

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.1. Общи положения (продължение)

- Изменението на МСФО 5 пояснява, че с МСФО се определят оповестяванията, изисквани във връзка с нетекущите активи (или групи за освобождаване), класифицирани като държани за продажба или преустановени дейности. Оповестяванията в другите МСФО не се прилагат към тези активи (или групи за освобождаване), освен ако не се изискват специфични оповестявания във връзка с нетекущите активи (или групи за освобождаване), класифицирани като държани за продажба или преустановени дейности, или оповестявания за оценяването на активите и пасивите в рамките на дадена група за освобождаване, която не попада в обхвата на изискванията за оценяване на МСФО 5, като тези оповестявания не присъстват вече в други бележки към финансовите отчети.
- Изменението на МСФО 8 пояснява, че оповестяването на оценка на сегментни активи се изисква единствено, ако тази информация се преглежда от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.
- Изменението на МСС 1 пояснява, че класификацията на даден пасив не се влияе от условията във връзка с него, които биха позволили на контрагента при желание да го уреди чрез издаване на инструменти на собствения капитал.
- Изменението на МСС 7 пояснява, че като инвестиционна дейност могат да бъдат класифицирани само разходите, чиито резултат е признат в отчета за финансовото състояние актив.
- Изменението на МСС 17 изисква при договор за лизинг, включващ земя и сгради, да се извършва отделно класифициране на елементите земя и сгради като финансов или оперативен лизинг в съответствие с изискванията на МСС 17.
- Изменението на МСС 18 включва допълнителен параграф към приложението на МСС 18 с указания в кои случаи дружеството действа като принципал или агент.
- Изменението на МСС 36 пояснява, че с цел тестване за обезценка всяка от единиците или групи от единици, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, не следва да надвишава по размер оперативен сегмент, както е определен в параграф 5 от МСФО 8 „Оперативни сегменти” преди агрегацията.
- Изменението на МСС 38 отменя изключението, съгласно което нематериален актив не се признаваше, ако не можеше да се оцени надеждно неговата справедлива стойност. Изменението определя различни техники за оценяване, които могат да бъдат използвани за оценка на нематериални активи, когато липсва активен пазар.
- Изменението на МСС 39 пояснява, че изключението от обхвата съгласно МСС 39.2(ж) се отнася единствено до форуърдни договори между купувач и акционер продавач за покупка или продажба на придобито предприятие, с които би се постигнала бизнес комбинация на бъдеща дата на придобиване, в случай че срокът на форуърдния договор не надвишава разумен период, който е обичаен за получаването на необходимите разрешения и приключването на сделката.
- Изменението на КРМСФО 9 пояснява, че КРМСФО 9 не се прилага към внедрени деривативи в договори, получени при бизнес комбинация (както е определена в МСФО 3 (ревизиран 2008 г.), комбинация от предприятия или структури, намиращи се под общ контрол или образуването на съвместно предприятие.
- Изменението на КРМСФО 16 пояснява, че хеджиращият инструмент може да бъде държан от всяко предприятие или предприятия в рамките на групата включително и от хеджираното предприятие.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.1. Общи положения (продължение)

Гореописаните нови стандарти, изменения и разяснения не са свързани с дейността на Групата и нямат ефект върху финансовия отчет.

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

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 Групата.

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

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (изменен) – Ограничени освобождавания от сравнителни оповестявания съгласно МСФО 7 за предприятия, прилагащи за първи път МСФО – в сила от 1 юли 2010 г., приет от ЕС на 30 юни 2010 г.

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

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 юли 2011 г., все още не са приети от ЕС

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

МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – отписване – в сила от 1 юли 2011 г., все още не е приет от ЕС

Изменението на МСФО 7 води до по-голяма прозрачност при отчитането на сделки с прехвърляне на финансови инструменти и улеснява разбирането на ползвателите на финансовите отчети относно излагането на рискове при прехвърляне на финансови активи и ефекта от тях върху финансовото състояние на Групата, особено в случай на секюритизиране на финансови активи.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

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

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” до края на 2010 г. Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Групата следва да оцени ефекта от измененията върху финансовия отчет. Въпреки това то не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и преди да може да се оцени техния цялостен ефект.

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

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

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

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

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

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

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

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

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

КРМСФО 19 „Погасяване на финансови задължения с инструменти на собствения капитал” в сила от 1 юли 2010 г., приет от ЕС на 23 юли 2010 г.

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

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

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

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

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

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

-Изменението на МСФО 3 (в сила от 1 юли 2010 г.) пояснява, че признатото условно възнаграждение в резултат на бизнес комбинации преди датата на прилагане на МСФО 3 (ревизиран 2008 г.) не следва да бъде коригирано към датата на прилагане на МСФО 3 (ревизиран 2008 г.) и дава указания за последващото му оценяване.

Правото на избор при оценяването на неконтролиращото участие по справедлива стойност или пропорционално на стойността на разграничимите нетни активи на придобивания се прилага само за компонентите на неконтролиращото участие, които удостоверяват собственост и дават право на техните притежатели да получат пропорционален дял от нетните активи на придобивания в случай на ликвидация. Изменението на МСФО 3 пояснява, че всички други компоненти на неконтролиращото участие следва да бъдат оценявани по справедлива стойност към датата на придобиване, освен ако не се изисква друга оценка съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 3 пояснява насоките за отчитане на трансакции за плащане на базата на акции на придобивания, които придобиващият се съгласява или отказва да приеме, в съответствие с метода съгласно МСФО 2 към датата на придобиване.

-Изменението на МСФО 7 пояснява изискванията за оповестяване на стандарта, като отстранява несъответствия, повтарящи се изисквания и отделни оповестявания, които могат да бъдат подвеждащи.

-Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятията могат да представят изискваните равнения за всеки компонент от другия всеобхватен доход в отчета за промените в собствения капитал или в поясненията към финансовия отчет.

-Измененията на МСС 21, МСС 28 и МСС 31 (в сила от 1 юли 2010 г.) са свързани с изискванията при перспективното прилагане на промените в МСС 27 от 2008 г.

-Изменението на МСС 34 цели подобряване на междинното финансово отчитане като пояснява изискваните оповестявания включително актуалните изменения в изискванията на МСФО 7.

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

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

4. Счетоводна политика

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2010г. 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 31 декември.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции 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.

4.4. 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 Групата 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.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

Пояснителни БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.4. Сделки в чуждестранна валута (продължение)

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 20 и 21.

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 Групата.

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 Групата, 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 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.

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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

4. Счетоводна политика (продължение)

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 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“.

4.8. 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 Консолидирания отчет за всеобхватните доходи на ред „Разходи за амортизация“.

Избраният праг на същественост за другите нематериални активи на Групата е в размер на 500 лв.

4.9. Имоти, 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.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.9. Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

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 Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини, 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 Групата, 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 имоти, машини, съоръжения и оборудване се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в Консолидирания отчет за всеобхватните доходи на ред „Печалба от продажби на инвестиционни имоти”.

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за доходите на ред „Разходи за амортизация”.

Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на Групата 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 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.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.10. Отчитане на лизинговите договори (продължение)

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 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.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.12. 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 Консолидирания отчет за всеобхватния доход съответно на ред „Приходи от наем на инвестиционни имоти” и ред „Разходи за външни услуги”, и се признават, както е описано в пояснение 4.5 и пояснение 4.6.

4.13. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато 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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.13. Финансови инструменти (продължение)

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 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 Консолидирания отчет за всеобхватния доход на редове „Финансови разходи”, „Финансови приходи”, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Разходи за обезценка на вземания”.

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 „Разходи за обезценка на вземания”.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.13. Финансови инструменти (продължение)

4.13.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват облигационен банков заеми, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

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 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.

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. 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.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.16. Материални запаси (продължение)

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.

4.17. Нетекущи активи, класифицирани като държани 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 държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

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

4.18. 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.

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

4.19. 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, Групата е задължена 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 „Други задължения” по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

Пояснителни бележки към консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.20. 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.

4.21. 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 консолидирания финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

4.21.1. 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.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика (продължение)

4.21.2 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.

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

Към датата на съставяне на настоящия финансов отчет Фондът е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер както е представено по-долу:

"ЕЛАРГ" е ищец по вътрешно арбитражно дело № 344/ 2009 по описа на Арбитражния съд пред БТПП срещу "Елана пропърти мениджмънт" АД на основание нищожност на договор за обслужващо дружество поради противоречие с императивните разпоредби на чл. 114 от ЗППЦК. Цената на иска е в размер на 7 765 хил. лв. По същото дело е предявен насрещен иск от "Елана пропърти мениджмънт" АД за неустойка въз основа на твърдяно прекратяване на договора от 15.12.2005г. Размерът на първоначалната претенция на "Елана пропърти мениджмънт" АД е в размер на 10 452 хил. лв. По делото е изслушана експертиза по преизчисление на размера на неустойката и предстои заседание на арбитражния решаващ състав на 15.02.2011г., на което следва да бъдат представени нови доказателства..

4.22. 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.

4.22.1. 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.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки (продължение)

4.22.1. Обезценка (продължение)

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.

През 2010г. Групата е претърпяла загуби от обезценка в размер на 708 хил.лв. (2009: 3 293 хил.лв.), в т.ч. на активи държани за продажба в размер на 0 хил.лв. (2009: 2 770 хил.лв.) и на текущи активи – вземания в размер на 708 хил.лв. (2009: 523 хил.лв.) за да се намали тяхната балансовата стойност до възстановимата им стойност.

4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2010г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата.

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.

4.22.3. 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.

4.22.4. Провизии

Групата е ответник по няколко съдебни дела към настоящия момент, чийто 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 Групата в горепосочените спорове.

Пояснителни бележки към консолидирания финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

5. Инвестиционни имоти

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, закупувани 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:

	<u>‘000 лв.</u>
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2009г.	62 842
Новопридобити активи:	14
- чрез замяна	14
Рекласифицирани през 2009г. имоти в инвестиционни имоти (Ветрови парк Ветрино) от Активи държани за продажба	1 438
Отписани активи	(45)
Салдо към 31 декември 2009г.	<u>64 249</u>
Балансова стойност към 31 декември 2009г.	<u>64 249</u>
Новопридобити активи:	64 249
- чрез покупка	1 782
- чрез замяна	241
Отписани активи	(2 935)
Салдо към 31 декември 2010г.	<u>63 096</u>
Балансова стойност към 31 декември 2010г.	<u>63 096</u>

Към 31.12.2010г. притежаваните от Групата имоти са на стойност 63 096 хил.лв (2009: 64 249 хил.лв.), както следва:

	<u>Площ</u> <u>Декари</u>	<u>Стойност на</u> <u>придобиване</u> <u>‘000 лв.</u>	<u>Балансова</u> <u>стойност</u> <u>‘000 лв.</u>
Към 31 декември 2008г.	291 971	62 842	62 842
Постъпили през 2009г. имоти	68	14	14
Рекласифицирани имоти (Ветрови парк Ветрино)	1 200	1 438	1 438
Отписани през 2009г. имоти	(205)	(45)	(45)
Към 31 декември 2009	<u>293 034</u>	<u>64 249</u>	<u>64 249</u>
Постъпили през 2010г. имоти	5 873	1 782	1 782
Отписани през 2010г. имоти	(14 090)	(2 935)	(2 935)
Към 31 декември 2010г.	<u>284 817</u>	<u>63 096</u>	<u>63 096</u>

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

5. Инвестиционни имоти (продължение)

Инвестиционните имоти не са заложен като обезпечение по заеми.

Имоти в размер на 20 хил. лв. (2009: 18 хил. лв.) са отписани в резултат на изгубени съдебни дела.

В съответствие с изискванията на чл. 20 от Закона за Дружествата със Специална Инвестиционна Цел Компанията-майка е възложило на лицензирани оценители от "Оценки и Партньори" ООД, които да извършат оценка на притежаваните земеделски имоти към 31.12.2010 година. Към датата на издаване на този отчет, оценката за 2010 г. е в процес на изготвяне. "Справедливата пазарна стойност", която оценителите определят към края на 2009 година е в размер на 91 778 хил. лева. Групата е приела по-предпазлив и консервативен подход при последващо оценяване след първоначалното признаване на притежаваните инвестиционни имоти, в следствие на което инвестиционните имоти са показани в настоящия отчет по тяхната покупна стойност.

Приходите от наеми за периода, приключващ на 31.12.2010г., възлизащи на 4 737 хил. лв. (2009г.: 3 963 хил. лв.), са включени в Консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Приходи от наем на инвестиционни имоти”. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи в размер на 51 хил. лв. (2009: 59 хил. лв.) са отчетени на ред „Разходи за външни услуги”, които се отнасят за такси и комисионни по сключени договори за наем/аренда.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

6. Нематериални активи

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

	Софтуер ‘000 лв.	Разходи за придобиване на нематериални активи ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2009г.	10	-	10
Новопридобити активи, закупени	13	65	78
Прехвърлени от разходи за придобиване на нематериални активи	46	(46)	-
Салдо към 31 декември 2009г.	69	19	88
Новопридобити активи, закупени	-	4	4
Отписани (обезценени) от разходи за придобиване на нематериални активи		(23)	(23)
Салдо към 31 декември 2010г.	69	-	69
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2009г.	(8)	-	(8)
Амортизация	(14)	-	(14)
Салдо към 31 декември 2009г.	(22)	-	(22)
Амортизация	(29)	-	(29)
Салдо към 31 декември 2010г.	(51)	-	(51)
Балансова стойност към 31 декември 2009г.	47	19	66
Балансова стойност към 31 декември 2010г.	18	-	18

Нематериалните активи са тествани за обезценка през 2010г. и бе установено, че не съществуват подобни индикации, с изключение на разходите за придобиване на нематериални активи, които са обезценени с 23 хил. лв., като разхода е признат в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи“ (виж пояснение 28).

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

Пояснителни бележки към консолидирания финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

7. Имоти, 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:

	Имоти '000 лв.	Офис оборудване '000 лв.	Стопанс ки инвентар '000 лв.	Разходи за придобиване на активи '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2009г.	-	51	5	-	24	80
Новопридобити активи	-	9	9	17	46	81
Отписани активи	-	(28)	-	-	-	(28)
Салдо към 31 декември 2009г.	-	32	14	17	70	133
Новопридобити активи	21	3	1	23	26	74
Отписани активи	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2010г.	21	35	15	40	96	207
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2009г.	-	(47)	(2)	-	(13)	(62)
Отписани активи	-	27	-	-	-	27
Амортизация	-	(5)	(2)	-	(9)	(16)
Салдо към 31 декември 2009г.	-	(25)	(4)	-	(22)	(51)
Амортизация	-	(4)	(1)	-	(21)	(26)
Салдо към 31 декември 2010г.	-	(29)	(5)	-	(43)	(77)
Балансова стойност към 31 декември 2009г.	-	7	10	17	48	82
Балансова стойност към 31 декември 2010г.	21	6	10	40	53	130

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

7. Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

През месец август 2010 дружество от Групата е закупило земя в с.Генерал Тошево, община Тунджа, област Ямбол, а именно поземлен имот с площ 21920 кв.м. с предназначение стопански двор.

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизация”.

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

8. 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 32 хил. лв. (2009г.: 41 хил. лв.). Активите са включени 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 година ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
31 декември 2009г.			
Лизингови плащания	11	21	32
Дисконтиране	(2)	(2)	(4)
Нетна настояща стойност	9	19	28
31 декември 2010г.			
Лизингови плащания	6	18	24
Дисконтиране	(1)	(3)	(4)
Нетна настояща стойност	5	15	20

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.

Пояснителни бележки към консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

8. Лизинг (продължение)

Оперативен лизинг като лизингополучател

Бъдещите минимални плащания по договори за оперативен лизинг на Групата са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година	От 1 до 5 години	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Към 31 декември 2010г.	6	18	24
Към 31 декември 2009г.	38	54	92

Лизинговите плащания, признати като разход за периода, възлизат на 2 хил. лв. (2009: 13 хил. лв.). Тази сума включва минималните лизингови плащания.

Дължимите минимални плащания по оперативен лизинг включват суми, по сключени договори за наеми на офиси и складови бази.

9. Материални запаси

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

	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.
Материали	26	78
Продукция	-	-
Незавършено производство	790	892
Общо материални запаси	816	970

През 2010г. общо 533 хил. лв. (2009: 5 хил. лв.) от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата.

Комисия от специалисти в Групата е извършила преглед на наличните материални запаси към 31 декември 2010г., за да прецени дали са налице условия за обезценка до нетна реализируема стойност, съгласно изискванията на МСС 2 „Материални запаси”. В резултат на този преглед е установено, че наличните към 31 декември 2010г. материални запаси не включват наличности, за които нетната реализируема стойност е по-ниска от отчетната им стойност, поради което не е извършвана обезценка.

В състава на материалите са включени както следва:

	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.
Семена за посев	-	36
Торове и препарати	26	42
Общо материали	26	78

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

Пояснителни бележки към консолидирания финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

9. Материални запаси (продължение)

Разходите за придобиване на земеделска продукция се отнасят за извършени агро-технически мероприятия по обработки на земеделски земи и подготовка за засяване на есенници.

Земеделската продукция, прибрана от биологичните активи на предприятието, е оценена по справедлива стойност в момента на прибиране на реколтата, намалена с приблизителната оценка на разходите за продажба съгласно изискванията на МСС 41.

За оценка на земеделската продукция към дата на прибиране на реколтата са използвани цените на Софийска стокова борса, в резултат на което е реализирана загуба от обезценка.

Разходите за обезценка на продукция за стопанската 2009/2010г. могат да бъдат представени по следните видове продукция както следва:

Пшеница 1 088 хил.лв
Слънчоглед 24 хил.лв

Към края на отчетния период цялата продукция е реализирана.

Изменението на незавършеното производство може да се представи както следва:

	31 декември 2009	Натрупани разходи 2010	Себестойност на произведена продукция през 2010	Други еднократни разходи	31 декември 2010
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за материали	509	473	(702)	(2)	278
Разходи за външни услуги	368	1 323	(1 083)	(108)	500
Вътрешногрупови разходи за рента	-	118	(118)	-	-
Разходи за възнаграждения на персонала	15	50	(45)	(8)	12
Общо незавършено производство	892	1 964	(1 948)	(118)	790
Нетно изменение на незавършеното производство					(102)

Другите еднократни разходи, са свързани с прекратени земеделски проекти.

Разходите за придобиване на земеделска продукция се отнасят за стопанска година 2010/2011.

Материалните запаси не са предоставяни като обезпечение на задължения.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

10. Търговски вземания

	31 декември 2010	31 декември 2009
	‘000 лв.	‘000 лв.
Вземания от арендатори, брутно в т.ч.	3 065	2 785
По договори за наем/аренда 2010/2011	1 187	-
По договори за наем/аренда 2009/2010	1 072	942
По договори за наем/аренда 2008/2009	581	1 519
По договори за наем/аренда 2007/2008	225	324
Вземания от клиенти и доставчици	38	-
Обезценка на вземания 2008/2009	(581)	-
Обезценка на вземания 2007/2008	(225)	(324)
Общо търговски вземания	2 297	2 461

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

Към 30.09.2009г. бе направена обезценка на вземания от клиенти арендатори, отнасящи се за стопанската 2007/2008г. Брутния размер на обезценката е в размер на 324 хил.лв. През 2010г. бе възстановена обезценка на вземания за стопанската 2007/2008 в размер на 101 хил.лв., от които 75 хил.лв. са признати в Консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Разходи за обезценка на вземания” (виж пояснение 27), а получено застрахователно обезщетение в размер на 26 хил.лв. е признато като „Други приходи” (виж пояснение 24).

Към 31.12.2010г. бе направена обезценка на вземания от клиенти арендатори, отнасящи се за стопанската 2008/2009г.. Брутния размер на обезценката е в размер на 581 хил.лв. и е признат в отчета за всеобхватния доход на ред „Разходи за обезценка на вземания”.

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

Към 31.12.2010г. Вземанията от арендатори се отнасят за стопанската 2009/2010г. и 2010/2011г. Всички търговски вземания на Групата са прегледани относно индикации за обезценка.

Движението в натрупаната обезценка на вземания от арендатори е следното:

	2010	2009
	‘000 лв.	‘000 лв.
На 1 януари	324	-
Призната обезценка на вземания от арендатори за 2008/2009	581	324
Призната обезценка на вземания от арендатори за 2007/2008	2	-
Възстановена обезценка	(101)	-
На 31 декември	806	324

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

10. Търговски вземания (продължение)

Най-значимите вземания от арендатори към 31.12.2010 са представени, както следва:

	31 декември 2010	31 декември 2009
	‘000 лв.	‘000 лв.
АГРОХОЛД БЪЛГАРИЯ ЕООД	182	-
МЕГА ГРУП ЕООД	164	147
ЗП НЕНКО ИВАНОВ НЕНКОВ	112	39
ЗП ЦВЕТЕЛИНА ДИМИТРОВА ИВАНОВА	68	-
ЗП ДИМИТЪР ИВАНОВ ДИМИТРОВ	60	27
АГРО ТЕРА СЕВЕР АД	53	78
ГБМ АД	50	-
СТАНДАРТ АГРО АМ ЕООД	44	15
СИЛВИЯ 7 ООД	42	-
ЗП АНТОН СТОЙЧЕВ МИХАЙЛОВ	39	-
МАРКЛАНД ЕООД	36	-
ИВАЛИН ЙОТОВ ЕТ	36	-
ЕКАТЕРИНА ЙОРДАНОВА МАТ ГЕР ЕТ	30	31
ЗП ХРИСТО ХРИСТОВ НИКОЛОВ	28	-
САТЕЛИТ 4 ООД	24	-
КЕМАПУЛ ЕООД	20	-
ГЕОРГИ КОЛЕВ КОЛЕВ	17	-
ОРИЕНТ 2000 ЕООД	15	-
ПА 97 ООД	15	-
АГРОЛЕС ДИМОВ ЕООД	10	29
ХЕРА АГРО ООД	-	151
КРИСТЕРА АГРО ЕООД	-	37
ДЕКАДАНС ДИМИТЪР ШИШКОВ ЕТ	-	25
МАРГАРИТА ЕООД	-	15

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

11. Други вземания

Другите вземания на Групата включват:

	31 декември 2010	31 декември 2009
	‘000 лв.	‘000 лв.
Присъдени вземания	544	544
Обезценка на присъдените вземания	(350)	(199)
Балансова стойност на присъдените вземания	194	345
Предоставени аванси във връзка със сключени:		
Договори за закупуване на имоти	455	20
Договори за аренда	23	47
Договори за наем	-	7
Други аванси	7	11
Данък добавена стойност за възстановяване	114	255
Вземания по съдебни спорове	49	-
Обезценка на вземания по съдебни спорове	(49)	-
Балансова стойност на вземания по съдебни спорове	-	-
Такса за обезпечение на бъдещ иск и гаранция по съдебно дело	71	-
Вземания от ключов управленски персонал (виж пояснение 32.2)	17	2
Вземания по лихви	-	42
Други	22	15
Общо други вземания	903	746

През 2010 г. Компанията - майка предоставя на Ленд Инвестмънт 1, 819 хил. лв. аванс за покупка на земя. До края на отчетния период, Ленд Инвестмънт изповядва сделки по покупка на земя за 1,364 хил. лв., като към 31 декември 2010 салдото на предоставения аванс за покупка на земя остава в размер на 455 хил. лв. През януари 2011 г. страните се договарят, че Ленд Инвестмънт ще прехвърли земи за 12 хил. лв., а останалата сума от неувоенния аванс в размер на 443 хил. лв. ще възстанови на Дружеството-майка. През януари 2011 г. Ленд Инвестмънт възстановява 412 хил. лв.

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

	2010	2009
	‘000 лв.	‘000 лв.
На 1 януари	199	-
Призната	200	199
На 31 декември	399	199

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

11. Други вземания (продължение)

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

	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
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)	-
Начислени през 2010г.	-	(1)	-	(11)	-
Признати през 2010г.	-	-	6	30	-
Балансова стойност към 31.12.2010г.	(1)	(4)	(18)	-	-

12. Вземания/приходи от финансиране за обработваема площ

Във връзка с дейността си по стопанисване и обработка на наета земеделска земя и производство на селскостопанска продукция едно от дъщерните дружества е подало Заявление за плащания на площ за 2010г.

На 05.11.2010г. то е получило Уведомително писмо от Разплащателна Агенция – Република България и Контролен лист за извършена проверка на място на обработваните от него площи. Констатираната допустима площ за подпомагане за 2010г. е в размер на 21 068 дка.

За оценката на приходите от директни плащания за единица площ дъщерното дружество е възприело консервативен подход, основавайки се на несигурността в предварително изчислените и оповестени данни от ДФ Земеделие за размерите на субсидията за 2010г. В тази връзка като основа за изчисляването на очакваната субсидия за 2010г. дъщерното дружество е използвало размера на изплатените субсидии за 2009г., а именно Европейската субсидия 16,23 лв./дка. При така възприетия предпазлив подход дъщерното дружество е начислило очаквани приходи от финансираня за единица обработваема площ в размер на 342 хил.лв.

Пояснителни бележки към консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти на Групата включват следните елементи:

	31 декември 2010	31 декември 2009
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	38	279
- Евро	10	29
Краткосрочни депозити	-	3 064
Общо пари и парични еквиваленти	48	3 372

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Към датата на отчета Групата няма открити депозити в банки.

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

Проект „Камбаните“

В нарушение на обявената инвестиционна политика (инвестиции в селскостопанска земя), предишното ръководство на Групата купува през 2006-07 години парцели в местност Камбаните с цел да се промени предназначението им. Настоящото ръководство на Групата полага всички разумни усилия да се продаде този проект до края на 2011 година с цел Групата да е в съответствие с обявената инвестиционна политика и устава. Земя в местност Камбаните не е пригодна за селско стопанство и не може да носи доход от аренда.

Изменението в Общоустройственият план на София, с което се променя статута на земята в местността „Камбаните“ от земеделска земя на земя за жилищно многофункционално ползване, е одобрено от Столичния общински съвет и Министерския съвет на Р България в края на 2009г.

В началото на 2010 г. Групата е сключила договори за проучване на пазара, посредничесво при продажбата на горечитирания имот с потенциални клиенти, участие във воденето на преговори и подготовка на договори за продажба на идейния проект и притежаваните имоти.

	Площ Декари	Средна цена ‘000 лв.	Балансова стойност 31.12.2010 ‘000 лв.	Балансова стойност 31.12.2009 ‘000 лв.
Проект “Камбаните”	183	96.14 лв/кв.м	17 593	17 593

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

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

Отчитане

Съгласно изискванията на МСФО 5, Активите държани за продажба се оценяват и представят към края на отчетния период по по-ниската стойност от цената им на придобиване и нетната им реализуема стойност, намалена с определените разходи по продажбата им.

В съответствие с изискванията на чл. 20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, към 31 декември 2010 и 2009г. Групата възлага на лицензирани оценители извършването на оценка на притежаваните имоти, държани за продажба, както и оценка на застроителните параметри за притежаваните терени въз основа на одобрения генерален план. Към датата на изготвяне на този отчет, оценката за 2010 г. е в процес на изготвяне и разликите от оценката, ако има такива, ще бъдат отчетени в Годишния консолидиран финансов отчет на Групата за 2010г.

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

	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.
Цена на придобиване	20 363	20 363
Обезценка до нетна реализуема стойност	(2 770)	(2 770)
Нетна реализуема стойност	17 593	17 593

Увеличението в стойността на Проект „Камбаните” в размер на 316 хил. лв. е в резултат на направени разходи през 2009г. във връзка с необходим договор за изработка на подробен устройствен план и смяна на статута на земеделската земя, а отчетената обезценка към 31 декември 2009г. в размер на 2 770 хил. лв., е на база получените оценки на “справедливата пазарна цена” от лицензиран оценител GVA SOLLERS. Загубите от обезценка са отчетени в отчета за всеобхватния доход на ред „ Други разходи”.

Оценка на инфраструктурата, необходима за реализиране на проекта Камбаните е направена от същите оценители, възлиза на 12,583 хил.лева към 31 декември 2009г. и е включена при определянето на нетната реализуема стойност на проекта.

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 Компанията - майка.

	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'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, оторизирани на 31 декември	59 716	59 716

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

15. Собствен капитал (продължение)

15.1. Акционерен капитал (продължение)

Списъкът на основните акционери е представен, както следва:

	31 декември 2010		31 декември 2009	
	Акции		Акции	
	Брой	%	Брой	%
QVT Fund LP	29 560 880	49.50	29 560 880	49.50
Алианс (дружества от Групата Алианс България общо)	10 017 373	16.78	9 934 924	16.64
Kairos Investments	4 858 834	8.14	5 607 298	9.39
Доверие (дружества от Групата Доверие общо)	2 991 766	5.01	2 869 626	4.81
Миноритарни собственици	12 287 032	20.57	11 743 157	19.66
	59 715 885	100	59 715 885	100

15.2. Премия резерв

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

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

16. Възнаграждения на персонала

16.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2010	2009
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(115)	(49)
Разходи по договори за управление	(243)	(138)
Разходи по граждански договори	(21)	(5)
Разходи за социални осигуровки	(28)	(16)
Компенсирани отпуски	(3)	(2)
Общо разходи за персонала	(410)	(210)

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

16. Възнаграждения на персонала (продължение)

16.2. Задължения към персонала

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

	<u>31 декември 2010</u>	<u>31 декември 2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи:		
Задължения към персонала, в т.ч.		
- Текущи заплати по трудови договори	8	9
- Текущи заплати по договори за управление	37	10
- Граждански договори	1	2
- Компенсируеми отпуски	3	2
Задължения за социални осигуровки	<u>4</u>	<u>4</u>
Общо текущи задължения към персонала	<u>53</u>	<u>27</u>

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

17. Заеми

През 2007г. Компанията - майка емитира тригодишен необезпечен облигационен заем (ISIN BG2100018071) 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. Падежът на главницата и последното лихвено плащане е на дата 03.08.2010г.

През август 2010г. на общо събрание на облигационерите бе взето решение за удължаване на срока на облигационния заем с 3 години при фиксирана лихва 8.5%. Вследствие на така взетото решение падежът на главницата и последното лихвено плащане е на дата 03.08.2013г.

През август 2010г. на общо събрание на облигационерите бе взето решение за сключване на пут-опция, според която Компанията-майка следва, по инициатива на облигационерите, да изкупи частично облигации с обща номинална стойност в размер до 1 000 хил.евро на 31.10.2010г. и облигации с обща номинална стойност в размер до 1 850 хил.евро на 31.12.2010г. През ноември и декември 2010г Компанията-майка е изкупила частично облигации с обща номинална стойност в размер на 2 860 хил.евро.

За периода Компанията-майка е начислила разходи за лихви в размер на 1 421 хил.лв. (2009: 1 365 хил.лв.), от които за плащане към облигационерите са 456 хил.лв. (2009: 561 хил.лв.).

През февруари 2010г. Компанията - майка е ползвала заем в размер на 340 хил.евро по договор за овърдрафт с Алианц Банк България. Овърдрафтът е погасен в рамките на същия месец. Начислените и платени лихви по договора за банков овърдрафт са в размер на 2 хил.лв.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

18. Търговски задължения

Търговските задължения и получените аванси на Групата включват:

	31 декември 2010	31 декември 2009
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи:		
Задължения към обслужващи дружества	1 334	1 230
Задължения към доставчици	481	131
Текущи задължения към клиенти	86	-
Други	68	78
Общо търговски задължения	1 969	1 439

19. Други задължения

Другите задължения на групата могат да бъдат представени както следва:

	31 декември 2010	31 декември 2009
	‘000 лв.	‘000 лв.
Получени аванси по договори за покупко-продажба на инвестиционни имоти	450	-
Предплатени суми по договори за аренда	117	92
Данъчни задължения, в това число:		
Данък върху доходите на чуждестранни лица	55	-
Данък върху доходите на физически лица	4	2
Данък върху добавената стойност за внасяне	61	-
Общо данъчни задължения	120	2
Задължения към персонала (виж пояснение 16.2)	53	27
Гаранция възнаграждение по договор за управление	8	12
Други	18	1
Общо други задължения	766	134

Получените аванси са във връзка с предварителни договори за покупко - продажба на земеделска земя.

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

20. Приходи от наем на инвестиционни имоти

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2007/08	1	12
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2008/09	96	2 978
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2009/10	3 454	973
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2010/11	1 186	-
Общо приходи от наем на инвестиционни имоти	<u>4 737</u>	<u>3 963</u>

21. Приходи от продажби на продукцията

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от продажби на селскостопанска продукция:		
Пшеница	903	-
Слънчоглед	37	-
Общо приходи от продажби на селскостопанска продукция	940	-
Приходи от продажби на материали	11	-
Общо приходи от продажби на продукцията	<u>951</u>	<u>-</u>

22. Печалба от продажби на инвестиционни имоти

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от продажба	5 410	27
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(2 915)	(12)
Общо печалба от продажба на инвестиционни имоти	<u>2 495</u>	<u>15</u>

23. Информация по оперативни сегменти

За целите на управлението Групата е организирана в бизнес единици на базата на продуктите и услугите, които те предоставят, и включва три оперативни сегмента, подлежащи на отчитане, както следва:

- ▶ Сегментът за отдаване под наем на инвестиционните имоти, собственост на Групата.
- ▶ Сегментът за сделки (покупки и продажби) на инвестиционните имоти, собственост на Групата.
- ▶ Сегментът за производство на селскостопанска продукция.

При формирането на горните оперативни сегменти, подлежащи на отчитане, не е използвано обединяване на оперативни сегменти.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

23. Информация по оперативни сегменти (продължение)

Ръководството текущо проследява резултатите от дейността на своите бизнес единици поотделно за целите на вземане на решения по отношение на разпределянето на ресурси и оценка на изпълнението. Оценката на резултатите от дейността на даден сегмент се базира на печалбата или загубата от дейността и се оценява последователно с оперативната печалба или загуба в консолидирания финансов отчет. Финансирането на Групата, обаче, (включително финансовите разходи и финансовите приходи) става на групово ниво и тези позиции не се отнасят към оперативните сегменти.

Трансферните цени между оперативните сегменти се определят на базата на справедливата цена по начин, сходен с използвания в сделки с трети страни.

Годината, приключваща на 31 декември 2010	Наеми на инвести- ционни имоти ‘000 лв.	Покупко- продажби инвести- ционни имоти ‘000 лв.	Земеде- лие ‘000 лв.	Групови позиции, корекции и елими- ниране ‘000 лв.	Консоли- диран ‘000 лв.
Приходи					
Продажби на външни клиенти	4 737	5 410	951	-	11 098
Приходи от финансиране	-	-	342	-	342
Вътрешно-сегментни продажби	118	-	-	(118) ¹	-
Общо сегментни приходи	4 855	5 410	1 293	(118)	11 440
Резултати					
Балансова стойност на продадените имоти	-	(2 915)	-	-	(2 915)
Себестойност на продадената продукция	-	-	(1 830)	-	(1 830)
Възнаграждение на обслужващо дружество	(1 354)	(374)	-	(305)	(2 033)
Административни и други разходи	-	-	(387)	-	(387)
Вътрешно-сегментни продажби	-	-	(118)	118 ¹	-
Разходи за обезценка на активи	(707)	-	-	-	(707)
Разходи за амортизация	(34)	-	(21)	-	(55)
Резултат на сегмента	2 760	2 121	(1 063)	(305)	3 513
Други приходи				96	96
Непреки административни разходи				(1 976)	(1 976)
Финансови разходи				(1 439)	(1 439)
Финансови приходи				56	56
Печалба преди данъци	2 455	2 121	(1 063)	(3 263)	250

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

Пояснителни бележки към консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

23. Информация по оперативни сегменти (продължение)

Годината, приключваща на 31 декември 2010	Наеми на	Покупко-	Земеде-	Групови	Консоли-
	инвести-	продажби		позиции,	
	ционни	ционни	лие	и елими-	диран
	имоти	имоти		ниране	
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти	47 435 ²	769 ²	2 738 ²	12 154 ²	63 096
Нетекущи активи, с изключение на					
инвестиционни имоти	27	-	171	-	198
Материални запаси	-	-	816	-	816
Търговски и други вземания	2 572	455	173	-	3 200
Вземания от финансиране	-	-	342	-	342
Пари и парични еквиваленти	45	-	3	-	48
Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	-	-	-	17 593	17 593
Оперативни активи	50 079	1 224	4 243	29 747	85 293
Оперативни пасиви	1 873	450	432	14 421³	17 176

1. Вътрешно-сегментните приходи се елиминират при консолидацията.
2. Инвестиционните имоти са разпределени по сегменти на база декари отнасящи се до съответния сегмент. В сегмент "Наеми на инвестиционни имоти" са разпределени земите, които са отдадени под аренда към 31 декември 2010. В сегмент "Покупко-продажба на инвестиционни имоти" са посочени земите, за които са получени аванси за продажбата им. В сегмент "Земеделие" са включени инвестиционните имоти, които са отдадени под аренда за дружества от групата, занимаващи се с производство на селскостопанска продукция. Земите, които не са отдадени под аренда към 31 декември 2010 са посочени като обща групова позиция.
3. Пасивите на сегмента не включват облигационен заем за 13 965 хил. лв. и кореспондиращите му лихви в размер на 456 хил. лв., тъй като тези пасиви се управляват на групово ниво.

През 2009г Групата стартира селскостопанска си дейност и не е реализирала продажби на селскостопанска продукция. Всички извършени през този период разходи са натрупани в незавършено производство. Също така продажбите на инвестиционни имоти през 2009 са незначителни. В следствие на това, всички транзакции и разчети за 2009г. се отнасят за сегмент „Наем на инвестиционни имоти”, с изключение на материални запаси в размер на 892 хил.лв.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

34. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

34.4. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31 декември	31 декември
		2010	2009
		'000 лв.	'000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	10,11,12	3 542	2 461
Пари и парични еквиваленти	13	48	3 372
		3 590	5 833
<hr/>			
Финансови пасиви	Пояснение	31 декември	31 декември
		2010	2009
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Нетекущи пасиви:			
Задължения по облигационен заем, вкл. лихви	17	13 965	-
Задължения по финансов лизинг	8	15	19
Текущи пасиви:			
Задължения по облигационен заем, вкл. лихви	17	456	20 119
Задължения по финансов лизинг	8	5	9
Търговски и други задължения	18,19	2 735	1 454
		17 176	21 601

35. 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.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

Пояснителни бележки към консолидирания финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

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

Съотношение дълг/капитал е както следва:

	<u>31 декември</u> <u>2010</u>	<u>31 декември</u> <u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Дълг	17 176	21 720
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(48)	(3 372)
Нетен дълг	17 128	18 348
Собствен капитал	68 117	67 817
Съотношение Нетен дълг/ Собствен капитал	<u>0.25</u>	<u>0.27</u>

36. Събития след края на отчетния период

През януари 2011 г. Ленд Инвестмънт възстановява 412 хил. лв. от неусвоения аванс за покупка на земя (виж пояснение 11).

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

24. Други приходи

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от финансиране (виж пояснение 12)	342	-
Приходи от застрахователно обезщетение	26	-
Приходи от неустойки и лихви за забава	48	-
Приходи от наем кола	6	-
Други приходи	16	3
Общо други приходи	<u>438</u>	<u>3</u>

25. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Препарати и торове	(308)	(17)
Семена за посев	(150)	(418)
Гориво и материали автомобил	(15)	(4)
Горива за обработка на земеделски земи	(10)	(74)
Офис консумативи и материали	(7)	(4)
Комунални услуги	(3)	-
Рекламни материали	-	(16)
Общо разходи за материали	<u>(493)</u>	<u>(533)</u>

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

26. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Възнаграждение на обслужващо дружество	(2 033)	(1 522)
Услуги по обработване на земеделска земя	(743)	(349)
Разходи за наемане на земеделска земя	(576)	-
Адвокатски хонорари	(312)	(133)
Консултантски услуги	(263)	(117)
Застраховки	(143)	(2)
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	(88)	(59)
Такси (ЦД, КФН, БФБ, Банка довереник на облигационерите)	(66)	(17)
Счетоводни услуги	(60)	(5)
Разходи за вътрешен одит	(48)	(59)
Наеми и поддръжка	(34)	(35)
Възнаграждение на лицензирани оценители	(18)	(22)
Нотариални такси	(16)	-
Възнаграждение на одитор	(15)	(39)
Разходи за реклама	(13)	(11)
Съобщителни и куриерски услуги	(10)	(2)
Съдебни разноси	(10)	(26)
Членски внос БАСЗЗ	(5)	(5)
Товаро-разтоварни дейности	(2)	(15)
Други	(8)	(23)
Общо разходи за външни услуги	<u>(4 463)</u>	<u>(2 441)</u>

27. Разходи за обезценка на активи

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Обезценка на активи държани за продажба	-	(2 770)
Обезценка на вземания от клиенти – арендатори	(583)	(324)
Възстановена обезценка на вземания от клиенти – арендатори	75	-
Обезценка на присъдени вземания	(200)	(199)
Общо други разходи	<u>(708)</u>	<u>(3 293)</u>

Обезценката на търговските вземания в размер на 583 хил. лв. (2009: 324 хил. лв.) е включена в Консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Разходи за обезценка на вземания” и е подробно анализирана в пояснение 10. Обезценка на съдебни и присъдени вземания в размер на 200 хил. лв. (2009: 199 хил. лв.) е посочена в пояснение 11.

Обезценката на активите, държани за продажба към 31 декември 2009 г., в размер на 2 770 хил.лв. е включена на ред „Разходи за обезценка на активи държани за продажба” и е анализирана в пояснение 14.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

28. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Непризнат данъчен кредит	(519)	(211)
Отписани вземания	(21)	(101)
Командировки	(102)	(53)
Балансова стойност на отписана земя съгласно влезли в сила съдебни решения	(15)	(18)
Представителни разходи	(13)	(10)
Отписване на разходи за дълготрайни нематериални активи	(23)	-
Балансова стойност на продадени материали	(11)	-
Други	(53)	(6)
Общо други разходи	<u>(757)</u>	<u>(399)</u>

29. Финансови приходи и разходи

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Лихви по облигационен заем	(1 421)	(1 365)
Лихви по банков кредит	(2)	-
Банкови такси	(6)	(4)
Брокерски комисионни за обратно изкупуване на облигационен заем	(5)	-
Валутни разлики	(3)	-
Лихви по лизингов договор	(2)	-
Общо финансови разходи	<u>(1 439)</u>	<u>(1 369)</u>

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от лихви по банков депозити	52	242
Приходи от лихви по разплащателни сметки	2	1
Валутни разлики	2	-
Общо финансови приходи	<u>56</u>	<u>243</u>

Към 31 декември 2009 г. Компанията-майка има открити депозити в Българска банка:

- Срочен депозит в размер на 1 500 хил.лв. при 2.5% годишна лихва;
- Депозит (call deposit) в размер на 4 хил.лв.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

30. 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 Компанията - майка не е начислявало текущи и отсрочени данъци.

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	250	(3 159)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван (разход)/приход за данък	(25)	316
Данъчен ефект от печалби реализирани от дейности по реда на ЗДСИЦ	121	(309)
Данъчен ефект от непризнати данъчни загуби	(46)	(7)
Приходи за данъци върху дохода	<u>50</u>	<u>-</u>

Ръководството на Групата е признало актив по отсрочени данъци за данъчни загуби, подлежащи на пренасяне, тъй като счита, че за периода 2011 – 2015 г. ще бъдат реализирани достатъчно облагаеми печалби, срещу които тези загуби ще могат да бъдат изцяло приспаднати.

31. 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:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	300	(3 159)
Среднопретеглен брой акции	59 715 885	59 715 885
Основен доход/ (загуба) на акция (в лв. за акция)	<u>0.005</u>	<u>(0.053)</u>

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

31. Доход/ (Загуба) на акция

Коригиране на финансовия резултат за 2010г.
съгласно чл. 10 ал.1 от ЗДСИЦ

	2010	2009
	‘000 лв.	‘000 лв.
Печалба за разпределение /счетоводна печалба/(загуба)	300	3 159
1.увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти	-	2 770
2.увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	(2 495)	(11)
3.увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	2 495	11
а)продажната цена на недвижимия имот	5 410	23
б)сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	(2 915)	(12)
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	300	378

32. 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.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

32. Сделки със свързани лица (продължение)

32.1. 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:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Възнаграждения по договори за управление	(243)	(138)
Разходи за социални осигуровки	(10)	(5)
Общо възнаграждения	<u>(253)</u>	<u>(143)</u>
Удържана гаранция по договор за управление	<u>8</u>	<u>12</u>

32.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	<u>31 декември</u>	<u>31 декември</u>
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
-ключов управленски персонал	17	2
Общо текущи вземания от свързани лица	<u>17</u>	<u>2</u>
Общо вземания от свързани лица	<u>17</u>	<u>2</u>
Текущи		
Задължения към:		
-ключов управленски персонал	37	22
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>37</u>	<u>22</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>37</u>	<u>22</u>

Задълженията на Групата за удържаните гаранции по договори за управление са представени в Отчета за финансовото състояние на ред „Други задължения” (виж пояснение 19).

33. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата е осъществила следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Придобити активи – земеделска земя в резултат на сделки по замяна в размер на 241 хил. лв. (2009 г: 14 хил. лв.);

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

34. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

34.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата 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 Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	48	3 372
Търговски и други вземания	<u>3 428</u>	<u>2 461</u>
Балансова стойност	<u>3 476</u>	<u>5 833</u>

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 трансакции 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 заедно с начислените обезценки, както е оповестено в пояснение 10 и пояснение 11, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2010г.

34. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

34.3. 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.

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез продажба на дългосрочни финансови активи.

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

31 декември 2010г.	Текущи		Нетекучи	
	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	601	588	16 339	-
Задължения по финансов лизинг	2	3	15	-
Търговски и други задължения	2 611	124	-	-
Общо	3 214	715	16 354	-

31 декември 2009г.	Текущи		Нетекучи	
	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	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.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 7 до стр. 60 представляват неразделна част от него.