



„ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ” АДСИЦ–
в ликвидация
Междинен финансов отчет

26 септември – 30 септември 2012 г.

Съдържание

	Страница
Междинен счетоводен баланс	2
Междинен отчет за приходите и разходите	3
Междинен отчет за паричните потоци (пряк метод)	4
Приложение към междинния финансов отчет	6-16

Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация

Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (Дружеството) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание на 14 март 2005 с фирма Елана Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ. На проведено общо събрание на акционерите на 25.05.2008 г. наименованието на Дружеството е променено на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ.

Дружеството е регистрирано в Софийски градски съд на 7 април 2005 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 131404159.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София 1407, бул. Никола Вапцаров 16.

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

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

Дружеството е учредено за срок от 13 години, считано от датата на първоначалната регистрация в Търговския регистър. На 18.11.2011 г. Съветът на директорите на Дружеството, воден от голямата разлика между пазарна цена на активите на Фонда и пазарната капитализация на ЕЛАРГ, взе решение да направи предложение на Общото събрание на акционерите на Фонда да приеме прекратяването на „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ и обявяването му в ликвидация. На Общото събрание, проведено се на 29 февруари 2012 г., акционерите на Еларг Фонд за Земеделска Земя приеха предложението на Съвета на Директорите за обявяването на Дружеството в ликвидация. Решението за ликвидация на ЕЛАРГ беше взето с гласовете на 49 376 140 броя акции или 99.96 % от представените на Общото събрание на Дружеството. С общо 50 177 778 гласа (99.969% от представения капитал) беше прието и решението за едногодишен срок за ликвидацията на Фонда, считано от датата на вписване на решението на Общото събрание в търговския регистър на Агенцията по вписванията. С решение 811 от 24 юли 2012 Комисията по Финансов Надзор е дала разрешение на Дружеството за ликвидация. На 25 септември 2012 г. в Търговския регистър е обявена ликвидацията на Дружеството.

С оглед откриването на производство по ликвидация за Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ – в ликвидация на 05.10.2012г. е подадено искане пред Националната агенция по приходите за задължителна deregистрация на Дружеството по ДДС. Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ – в Ликвидация е deregистрирано по ДДС, считано от 25.09.2012 г., по силата на Акт за deregистрация по ЗДДС № 220991200001728./15.02.2012 г. на инспектор по приходите към НАП, ТД София.

На Общото събрание, проведено се на 29 февруари 2012 г., акционерите на Еларг Фонд за Земеделска Земя избраха за ликвидатор Веселин Данев, който предварително беше получил одобрение от Комисията по Финансов Надзор.

Към 30 септември 2012 г. Дружеството се представлява от ликвидатора Веселин Данев.

Настоящият финансов отчет на Дружеството е одобрен от ликвидатора на 30 октомври 2012 г.

2 Счетоводна политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие със Счетоводен стандарт 13 и останалите Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (СС), приети с ПМС № 46 от 21.03.2005 г., изменени и допълнени съгласно ПМС № 251 от 17.10.2007 г., в сила от 01.01.2008 г.

2.2 Общи положения

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

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че тези оценки са базирани на най-пълното познаването на текущите събития и действия от страна на ръководството, то реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

2.3 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отразяват при спазване изискванията на СС 21 Ефекти от промени във валутните курсове.

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупко-продажба на чуждестранна валута, се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиването, а продадената по валутния курс на продажбата. Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за приходи и разходи като финансови приходи или финансови разходи.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

2.4 Приходи и разходи

Приходите от ликвидация и разходите по ликвидацията се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания.

2.5 Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са преглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците генериращи парични потоци се преглеждат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив базирана на пазарни условия и стойността в употреба.

2.6 Финансови активи

Финансовите активи включват кредити и вземания.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възмездяване и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството 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. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Кредити и вземания възникнали първоначално в Дружеството са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Те са не-деривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност използвайки метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Промяна в стойността им се отразява в Отчета за приходи и разходи за периода.

Търговските вземания се обезценяват когато е налице обективно доказателство че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

2.7 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрращаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

2.8 Капитал

Акционерния на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

В съответствие със СС 13 Отчитане при ликвидация и несъстоятелност, финансовите резултати до ликвидацията и всички останали видове резерви се обединяват и се отчитат като други резерви.

2.9 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават тогава, 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 се признават като финансови разходи в Отчета за приходи и разходи.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите платими на акционерите на Дружеството се признават, когато дивидентите са одобрени от Общото събрание на акционерите.

3 Вземания

	30.09.2012
	'000 лв.
Вземания от арендатори	3 612
Други вземания	1 271
	<hr/> 4 883 <hr/>

Част от другите вземания, в размер на 1 000 хил. лв. представлява уравнително плащане, извършено към „Биофарминг“ ООД, определено на база разликата в стойността на одобрените от Общото Събрание от 18.09.2012 г. за продажба на „Биофарминг“ недвижими имоти и стойността на пакета акции, който те следва да прехвърлят в полза на „Реколта Екуити“ ЕООД .

Вземания от арендатори	30.09.2012
	'000 лв.
Вземания от арендатори, брутно в т.ч.	5 386
По договори за наем/аренда 2011/12	3 983
По договори за наем/аренда 2010/11	293
По договори за наем/аренда 2009/10	383
По договори за наем/аренда 2008/09	520
По договори за наем/аренда 2007/08	207
Други вземания от клиенти и доставчици	-
Обезценка на вземания 2011/12	(400)
Обезценка на вземания 2010/11	(271)
Обезценка на вземания 2009/10	(376)
Обезценка на вземания 2008/09	(520)
Обезценка на вземания 2007/08	(207)
Общо търговски вземания	<hr/> 3 612 <hr/>

4 Други материални запаси

4.1. Недвижими имоти на разположение за разпределяне при ликвидация

Поради решението на Общото Събрание на Акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 1), към 30 септември 2012 г., притежаваните от Дружеството земи са класифицирани като „Други“ в позицията Материални запаси в счетоводния баланс по тяхната нетна реализируема стойност. Дружеството е определило нетната реализируема стойност на недвижимите имоти на разположение за разпределяне при ликвидация като продажната цена, намалена с очакваните разходи по изповядване на сделките и очакваните административни разходи, свързани с дейността по продажбата.

Към 30 септември 2012 г. недвижимите имоти на разположение за разпределение при ликвидация могат да бъдат анализирани както следва:

Към 30 септември 2012 г.

	<u>Площ</u> Декари	<u>Средна цена</u> <u>според оценка</u> лв. / дка	<u>Балансова</u> <u>стойност</u> ‘000 лв.
Недвижими имоти (земеделски земи) на разположение за разпределение при ликвидация	157 594	413	65 131
Проект "Камбаните"	183	69 481	12 715
Общо недвижими имоти към 30.09.2012	157 777	-	77 846

4.2. Други материални запаси

Поради решението на Общото Събрание на Акционерите, проведено на 29 февруари 2012 г. За въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 1), към 30 септември 2012 г., притежаваните от Дружеството материални активи (стопански инвентар) са класифицирани като „Други“ в позицията Материални запаси в счетоводния баланс по тяхната нетна реализируема стойност в размер на 5 хил. лв..

5 Пари и парични еквиваленти

	<u>30.09.2012</u> ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:	
-български лева	26 010
-Евро	2
Общо пари и парични еквиваленти	26 012

Дружеството разполага с разплащателни сметки в лева и евро. Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Към 30 септември 2012 г. Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ има краткосрочни депозити в размер на 25 735 хил. лв. Към 30 септември 2012 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

6 Капитал

6.1 Акционерен капитал

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

	<u>30.09.2012</u> ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:	
В началото на годината	59 716
Издадени и напълно платени акции	59 716
Общо акции, оторизирани към 30.09.2012	59 716

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

	30.09.2012	
	Акции	
	Брой	%
Агроменидж АД	29 560 880	49.50
Био Фарминг ООД	11 095 882	18.58
Unicredit Bank Austria AG	3 371 793	5.65
Ромфарм Компани ООД	2 999 640	5.02
Доверие (дружества от Групата Доверие общо)	925 578	1.55
МИНОРИТАРНИ СОБСТВЕНИЦИ	11 762 112	19.70
	59 715 885	100

6.2 Други резерви

В съответствие със СС 13 Отчитане при ликвидация и несъстоятелност, финансовите резултати до ликвидацията и всички останали видове резерви се обединяват и се отчитат като други резерви. Резервите на Дружеството към 30.09.2012 г. възлизат на 60 904 хил. лв.

7 Задължения

7.1 Търговски задължения

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

	30.09.2012
	'000 лв.
Текущи:	
Получени аванси по договори за покупко-продажба на инвестиционни имоти	5 139
Задължения към доставчици	204
Други	3
Общо търговски задължения	5 346

7.2 Други задължения

Другите задължения на Дружеството могат да бъдат представени както следва:

	30.09.2012
	'000 лв.
Предплатени суми по договори за аренда – за възстановяване	744
Данък върху доходите на физически лица	2
Задължения към персонала и осигурителните институции	24
Гаранция възнаграждение по договор за управление	37
Други	397
Задължение за дивидент	3
Общо други задължения	1 207

8 Печалба от продажба на недвижими имоти

	За периода 26.09-30.09.12
	'000 лв.
Приходи от продажба	20 309
Балансова стойност на продадените недвижими имоти	(17 559)
Нотариални такси, такси и данъци свързани с продажбата на недвижимите имоти	(356)
Печалба от продажба на нетекущи активи	2 394

9 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	За периода 26.09-30.09.12
	'000 лв.
Разходи по договори за управление	(4)
Разходи за възнаграждени на ликвидатора	(2)
Общо разходи за персонала	(6)

10 Други приходи

	За периода 26.09-30.09.12
	'000 лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2011/12	71
Общо други приходи	71

11 Външни услуги

	За периода 26.09-30.09.2012
	'000 лв.
Офис консумативи и материали	(1)
Нотариални такси	(1)
Наеми и поддръжка	(1)
Общо за административни разходи	(3)

12 Финансови приходи и разходи

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

	За периода 26.09-30.09.12 '000 лв.
Приходи от лихви по банкови депозити и разплащателни сметки	5
Общо финансови приходи	5

13 Сделки със свързани лица

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и никакви гаранции не са били предоставяни или получавани.

13.1 Сделки с дружества от групата

За периода 26 септември 2012 г. – 30 декември 2012 г. Дружеството не е реализирало сделки със свързани лица.

13.2 Сделки с ключов управленски персонал

	За периода 26.09-30.09.12 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	
- начислени възнаграждения на ликвидаторите	6
	6

13.3 Разчети с ключов управленски персонал в края на периода

	30.09.2012 '000 лв.
Текущи	
Задължения към ключов управленски персонал:	
-възнаграждения	20
-други	17
-гаранции на управленски персонал	37
Общо текущи задължения към ключов управленски персонал	74

13.4 Разчети със свързани лица към края на годината

	30.09.2012 '000 лв.
Вземания от:	
Вземания от Агроменидж АД	20 931
Вземания от Еларг Уинд ЕООД	4
	<hr/>
	20 935
Задължения към:	
Задължения към Агроменидж АД	46
Задължения към Еларг Уинд ЕООД	1
	<hr/>
	47
	<hr/>

14 Удовлетворяване на кредиторите

Търговските и други задължения на Дружеството са представени в пояснение 7.1. и пояснение 7.2.. Дружеството планира да удовлетвори кредиторите си в рамките на договорените срокове и не по – късно от края на едногодишния срок на ликвидация, считано от вписването на ликвидацията в Търговския регистър на Агенцията по вписванията – 26.09.2012 г.

15 Поети задължения, условни активи и пасиви

Към 30 септември 2012 г. Дружеството няма поети задължение, условни активи и пасиви, които следва да бъдат оповестени в настоящия финансов отчет.

16 Политика на ръководството по отношение управление на риска

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен и лихвен риск. Въпреки това Дружеството не използва финансови инструменти за намаляването на финансовите рискове.

17 Валутен риск

Дружеството основно извършва сделки в лева, поради което изложеността му на валутен риск е минимална.

18 Кредитен риск

Максималният кредитен риск свързан с финансови активи е до размера на преносната им стойност отразена в баланса на Дружеството. В тази връзка той е отразен само в случаите в които максималния размер на потенциалната загуба, значително се различава от преносната стойност отразена в баланса.

19 Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на Дружеството да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Към 30 септември 2012 г. Дружеството няма задължения по заеми и не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти.

20 Събития настъпили след датата на финансовия отчет

След края на отчетния период и преди одобрение на настоящия отчет за публикуване Дружеството е продало земи на разположение за ликвидация в размер на 20,020 хил.лв. и площ 91,946 дка и е реализирало печалба от продажба на недвижими имоти на разположение за разпределяне при ликвидация в размер на 29 108 хил.лв.

След края на отчетния период и до датата на одобрение на настоящия отчет за публикуване Дружеството е събрало вземания по договори за наем/аренда, отнасящи се за стопанската 2011/2012 г., възлизащи на 1,764 хил. лв.. Към 30 октомври 2012 г. събираемостта на вземанията по договорите за наем/аренда за стопанската 2011/2012 е 60.55 %, а към 30 октомври 2011 г. събираемостта на вземанията по договорите за наем/аренда за стопанската 2010/2011 г. възлиза на 78.18 %.

След края на отчетния период и преди одобрението на настоящия отчет за публикуване Дружеството е свикало Извънредно Общо Събрание за 3.12.2012 г., на което ще бъде предложено изменение на договореностите на Фонда с акционера „Агроменидж“ АД по отношение на имотите на Дружеството в местността „Камбаните“. Тъй като „Агроменидж“ АД има намерение да развива основната си дейност – управление на земеделски земи, „Камбаните“ се явяват непрофилен актив, за придобиването на който бе подписан предварителен договор с оглед обезпечаване на ликвидацията. Предлага се на акционерите да одобрят продажбата на „Камбаните“ на трето лица, включително и по цена по-ниска от 13 млн. лв. като „Агроменидж“ АД ще компенсира Фонда за пропуснатите ползи от разликата между цената на реализация и тази по предварителния договор. В този смисъл интересите на Дружеството и финансовите параметри на ликвидационния план ще бъдат запазени и защитени.