

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 31.12.2008

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

ЕЛАНА ФОНД ЗА
ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ
БЕЛЕЖКИ/ ОПОВЕСТЯВАНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

31 декември 2008г.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Учредяване, основен капитал и предмет на дейност на Дружеството

Елана Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (Дружеството/Фондът) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание на 14 март 2005. Към 30.06.2008г. Дружеството е издало 59 715 885 броя акции с номинал 1 лев всяка. Дружеството е регистрирано в Софийски градски съд на 7 април 2005 и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по ф.д. № 3781/2005, партиден номер 92550, том 1208, рег. I, стр. 116. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 131404159. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, ул. Кузман Шапкарев № 4, а адресът за кореспонденция е София 1404, бул.България No 49, бизнес център Витоша, ет.5.

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 предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Специалното законодателство касаещо дейността на Дружеството се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 370 за извършване на дейността си, с решение на КФН от 1 юни 2005. Дружеството е учредено за срок от 7 години. Дружеството има едностепенна система на управление.

На Общото събрание проведено на 30 юни 2008 г. беше избран нов Съвет на директорите (СД) на Дружеството състав, както следва:

Страхил Николов Видинов, Председател на СД;

Андрей Валерьевич Круглихин, Член на СД;

Стефан Георгиев Стефанов, Член на СД;

Васил Иванов Василев, Член на СД;

Стоян Любомиров Малкочев, Член на СД и Изпълнителен директор.

На свое заседание проведено на 30 юни 2008 г. новоизбраният Съвет на директорите реши да назначи Георги Петров Личев за Прокурист на „Елана фонд за земеделска земя“ АДСИЦ.

1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Предмет на дейност.

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

Основна цел.

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

Инвестиционни ограничения.

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

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Фонда 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, Фондът може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества

На проведеното на 30 юни Общо събрание, акционерите на дружеството приеха направеното от Съвета на директорите предложение за промяна в Устава, съгласно което размера на инвестициите в земеделска земя, закупена с цел промяна на предназначението, не може да надхвърля 10% от балансовата стойност на активите на Фонда към края на всяка финансова година, както и 5 млн. евро.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Не са прилагани следните промени в МСС/МСФО и разяснения, които са издадени, но все още не са влезли в сила:

МСС 1 Промяна – Представяне на капитала, валидна от 1 януари 2009;

МСФО 23 Промяна - Разходи за лихви по заеми, валидна от 1 януари 2009;

КМСФО 12 Споразумения за концесия, валиден от 1 януари 2009;

Като цяло ръководството не очаква значително влияние на посочените по-горе стандарти върху финансовия отчет на Фонда към 31 декември 2008.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на конвенцията за историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, финансови активи държани за търгуване и инвестиции на разположение за продажба, които се преоценяват по справедлива стойност. Другите финансови активи и пасиви и нефинансовите активи и пасиви са отчетени по амортизирана или историческа стойност.

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

3. ОСНОВНИ АСПЕКТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

3.1 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

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

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

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

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

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

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

3.2 Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи придобити от Дружеството, които се очаква да генерират икономически ползи превишаващи разходите в рамките на повече от 1 година, се отчитат по стойност на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка, и се класифицират към "Имоти, машини, съоръжения и оборудване". Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се изчислява по линейния метод, така че изхабяването им да отговаря на предвидения за тях полезен живот, който е 2 години за компютърен софтуер и други дълготрайни нематериални активи.

3.3 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, в които инвестира Дружеството са земи, които се закупуват с цел получаване на приходи под формата на аренда и постепенна им концентрация, както и земи, закупвани с цел комасиране.

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

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

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител на основание чл.20 ал.1 и 2 от ЗДСИЦ. Към датата на изготвяне на настоящия междинен отчет все още не е приключила годишната преоценка на притежаваните от Фонда към 31.12.2008г земи, която преоценка ще бъде отразена в окончателния годишен финансов отчет.

При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2007 оценителите са използвали модела “Справедлива пазарна стойност”. Справедливата пазарна стойност (СПС) е най-вероятната стойност, на която даден актив може да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответния актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито една от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация трябва да бъде разумно дълъг.

Прилагат се следните методи за оценка на земеделски земи:

- метод на директната капитализация на дохода;
- метод на сравнителните продажби (пазарен аналог).

Директна капитализация на дохода – методът се основава на директната връзка между стойността на земята и дохода. Използва се за земеделски земи с постоянен доход – предприемачески и рентен, при който може да се определи среден по размер представителен годишен доход. Земеделските земи осигуряват на собственика си годишен доход, рента за вечни времена. Настоящата стойност на пожизнената рента е равна на отношението на годишния доход, който тя осигурява към нормата на капитализация.

Капиталната стойност на имота се формира по два начина. От една страна като съотношение между чистия (нетен) доход и нормата на капитализация. От друга страна като съотношение на рентния доход (част от чистия доход) и съответната норма на капитализация. Нормата на капитализация на чистия (нетен) доход е определена на експертно ниво като разлика от нормата на възвращаемост на инвестицията в земята (за предприемача) и средно годишното нарастване на очаквания годишен доход. Нормата на капитализация на рентния доход съвпада с нормата на капитализация на земята при естествено възпроизводство. Получените стойности, претеглени с обосновани тежестни коефициенти, формират стойността на земеделските земи по метода на Директната капитализация на дохода.

Пазарни сравнения (аналози) – методът се основава на теорията на аналогията (сравнението). Изходна база на метода са пазарните цени на аналозите реализирани след успешни сделки. Точността на метода е толкова по-висока, колкото по-голям е броят на данните от успешно реализирани сделки, с които разполага картотеката на оценителите. Този метод се прилага успешно, защото позволява най-лесно мотивирана оценка при достъпна информация.

3.4 Финансови активи, държани за търгуване

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

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

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

3.5 Определяне на справедливата стойност

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

3.6 Парични средства и парични еквиваленти

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

3.7 Текущи вземания и задължения

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

3.8 Операции в чуждестранни валути

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

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

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

3.9 Доходи на наети лица

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

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск за минал период. Текущите задължения към персонала включват заплати, хонорари и социални осигуровки. Към 31 декември 2008 Дружеството не е отчетло текущи задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск.

3.10 Данъчно облагане

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

3.11 Финансови инструменти

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

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

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

3.12 Приходи, произтичащи по договори за наем/аренда на имоти на Фонда

През 2008 година постъпилите приходи за аренда, които се отнасят за стопанската 2006/2007 се отчитат текущо. Приходите от наем (рента) се начисляват текущо след получаване в офиса на обслужващото дружество на подписан договор за аренда или наем и се отнасят пропорционално по тримесечия за съответната стопанска година, независимо от датите на фактическото получаване на дължими плащания по тези договори. За договори, сключени до 31 декември на годината, през която започва стопанската година, една четвърт от прихода се начислява в последното тримесечие на текущата година, а остатъка от прихода се начислява на тримесечия до третото тримесечие на следващата година. За сключени, или получени в офиса на обслужващото дружество договори след 01 януари на годината, през която приключва стопанската година, приходът от аренда се начислява разсрочено по тримесечия в текущата година, като частта отнасяща се за отминали тримесечия се начислява в тримесечието, в което е сключен (получен) договора. За сключени, или получени в офиса на обслужващото дружество, договори след приключването на стопанската година, за който се отнасят, целият приход се начислява в тримесечието, в което е сключен (получен) договорът. Фактури по договорите за наем/аренда се издават на датата на падежа и са за стойността на дължимата сума по договора и прилежащите към него анекси.

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 31.12.2008

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

Към 31 декември 2008 г. Фондът притежава 293 354 дка земя, от които 293 171 дка земеделска земя за земеделски цели и общо 183 дка земеделска земя около София, закупена с цел промяна на предназначението ѝ (друга земеделска земя, т.нар. земя „Камбани“).

	Площ (декари)	Средна цена по стойност на придобиване	Стойност на придобиване общо (хил. лв)	Средна цена (по балансова стойност)*	Балансова стойност общо (хил. лв)
Земеделска земя	293 171	219 лв/дка	64 277	315 лв/дка	92 663
Друга земеделска земя („Камбани“)	183	109 лв/ кв.м	20 046	268 лв/кв.м	49 005
Общо към 31.12.2008	293 354		84 323		141 668

*след преоценка към 31.12.2007г съгласно чл.20 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел на закупените към 31.12.2007 251 000 дка земеделски зем и 183 дка друга земеделска земя

5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Банкови депозити	5 384	8 186
Парични средства по разплащателни сметки	72	2 386
Парични средства в брой	0	28
Общо	5 456	10 600

Дружеството има сключен депозит на 05.11.2008г за срок от три месеца в размер на 1 500 хил.лв, при 8,5% годишна лихва в Райфайзенбанк България ЕАД. За периода до 31.12.2008г. са начислени вземания от лихви в размер на 20 хил.лв. който реално ще бъдат получени в края на тримесечния депозит. Дружеството има депозит (при условията на call deposit) в ТБ Алианс АД в размер на 3 884 хил.лв., при годишна лихва 6,5%. За периода до 31.12.2008г. са начислени вземания от лихви в размер на 38 хил.лв. който реално са получени в края на годината.

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Вземания по договори за наем/аренда за 2008/2009*	665	-
Вземания по договори за наем/аренда за 2007/2008**	650	207
Вземания от регионални представители***	560	705
Вземания по лихви	20	46
Други вземания	6	13
Вземания от клиенти и доставчици	-	9
Аванси, предоставени на служители	2	2
Общо	1 903	982

*Начислени $\frac{1}{4}$ за 4то тримесечие на 2008г. от общия размер на вземанията по сключените към датата на изготвяне на настоящия отчет договори за наем/аренда за стопанската 2008/2009

** След 31.12.2008 до датата на изготвяне на настоящия отчет са постъпили от тази сума около 50 хил.лв

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 31.12.2008

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

**** Вземанията спрямо регионални представители са по предоставени средства за покупка на земя, като в това число основното вземане в размер на 406 хил. лв е срещу бивш регионален представител, срещу когото са предприети съдебни действия по принудителното му събиране и са наложени възбрани на имоти, обезпечаващи вземанията на Фонда*

7. МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ

	Офис оборудване	Стопански инвентар	Транспортни средства	Нематериални активи	Общо
Отчетна стойност					
Към 1 януари 2007	36	4	24	1	65
Постъпили през периода	14	1	-	9	24
Към 31 декември 2007	50	5	24	10	89
Постъпили през 2008	1	-	-	-	1
Към 31 декември 2008	51	5	24	10	90
Натрупана амортизация					
Към 1 януари 2007	12	-	1	-	13
Начислена през 2007	19	1	6	4	30
Към 31 декември 2007	31	1	7	4	43
Начислена през 2008	16	1	6	4	27
Към 31 декември 2008	47	2	13	8	70
Нетна балансова стойност					
Към 31 декември 2007	19	4	17	6	4
Към 31 декември 2008	4	3	11	2	20

8. ФИНАНСОВИ АКТИВИ ЗА ТЪРГУВАНЕ

Към 31 декември 2008 г. дружествотоне притежава финансови активи за търгуване.

9. ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

През 2007 г. дружеството емитира тригодишен необезпечен облигационен заем в размер на 10 000 000 евро при годишна фиксирана лихва от 7%, при плащане на лихвата двукратно през всяка година и изплащане на главницата еднократно при падежа на облигациите. Към 31 декември 2008г. Дружеството е начислило 1,371 хил.лв разходи за лихви по облигационен заем, в това число остават за плащане 563 хил.лв към облигационерите

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 31.12.2008

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

10. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Задължения по възнаграждение към обслужващо дружество*	474	1 771
ДДС по възнаграждение към обслужващо дружество	95	-
Задължения към регионални представители	81	740
Задължения към доставчици	58	77
Задължения към персонала	24	53
Задължения по финансов лизинг	10	15
Задължения към осигурителни предприятия	1	3
Данъчни задължения	-	1
Общо	743	2 660

*Към момента на изготвяне на настоящия отчет текал преговори между Фонда и обслужващото дружество относно (считано от 1 октомври 2008г). намаляване на възнаграждението на обслужващото дружество и промяна в методиката на изчисляването му на база инвестирани средства, а не на база балансова стойност на активите. Съгласно обсъжданата промяна възнаграждението на обслужващото дружество е в размер на 0.5625% от размера на инвестираните средства в земя към края на съответното тримесечие, при което възнаграждението за 4-тото тримесечие на 2008г. е в размер на $0.5625\% * 84\,325 \text{ хил.лв} = 474 \text{ хил.лв}$. В съответствие с постигнатите договорености е възможно да има промяна в размера на възнаграждението за 4-тото тримесечие, което ще бъде отразено в годишния финансов отчет.

11. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

	Брой акции	Номинална стойност, лева	Основен капитал, хил. лв.
Към 1.01.2007	59 715 885	1	59 716
Емитирани акции през периода	-	-	-
Към 31.12.2007	59 715 885	1	59 716
Към 31.12.2008	59 715 885	1	59 716

12. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

За стопанската 2007/2008г. Дружеството е сключило договори за аренда за около 198 хил. дка земеделска земя, което е около 79 % от закупената земя към 31.12.2007г.

За стопанската 2008/2009г. към 15.01.2009г. Дружеството е сключило договори за аренда за около 163 хил. дка, вземанията по които са на стойност 2 672 хил.лв, $\frac{1}{4}$ от които са начислени за 4-тото тримесечие на 2008г. Процесът по сключването на договори за наем/аренда продължава, като Дружеството очаква да сключи договори за наем/аренда за стопанската 2008/2009 г. за над 230 000 дка земя.

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 31.12.2008

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

Начислените и платени приходи от аренда/наем през 2008 г. са както следва:

Стопански години, за които се отнасят съответните приходи от аренды/наеми	Начислени приходи през финансовата 2008г.	Платени приходи през финансова 2008г	Остатък за плащане след 31.12. 2008
За 2005/2006	1	1	-
За 2006/2007	28	28	-
За 2006/2007*	-	207	-
За 2007/2008	2 518	1 868	650
За 2008/2009	668	3	665
приходи за бъдещи периоди**	-	8	-
Общо	3 215	2 115	1 315

*Начислени са през финансовата 2007г.

** Авансово платени през 2008г. 8 хил.лв, отнасящи се за последните три тримесечия на стопанската 2008/2009 г.и отразени в баланса като „приходи за бъдещи периоди”

Във връзка спазването на принципа на съпоставимост между приходите и разходите, разходите които се отнасят за следващите стопански години са начислени като разходи за бъдещи периоди и са в размер на 67 хил.лв. Те ще се признаят през съответната стопанска година за която се отнасят. През 2008 год. в разход са признати 6 хил.лв., които са една четвърт от разходите за 2008/2009 год.

13. ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ

Приходи от лихви за 2008г. се състоят от:

	За периода 01.01.2008- 31.12.2008	За периода 01.01.2007- 31.12.2007
Банкови депозити	209	576
Дългови Ценни книжа	-	119
Други	4	9
Общо	213	704

14. ДРУГИ ПРИХОДИ

Към 31.12.2008 други приходи са в размер на 69 хил. в в това число 47 хил. лв платена сума от обслужващото дружество във връзка с разрешаване на банков кредит, 20хил. лв платена неустойка за забава от купувач на имот през 2008г и 2 хил.лв други приходи.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 31.12.2008

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

15. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	За периода 01.01.2008- 31.12.2008	За периода 01.01.2007- 31.12.2007
Възнаграждение на обслужващо дружество*	2 613	2 931
ДДС върху възнаграждение на обслужващото дружество	522	586
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	81	165
Наеми и поддръжка	62	186
Възнаграждение на лицензирани оценители	58	59
Възнаграждение на одитор	58	111
Адвокатски хонорари	39	15
Разходи за реклама	37	243
Дигитализация на документи	33	-
Разходи за застраховки	21	6
Възнаграждение за вътрешен одит	20	-
Разходи за пощенски услуги	13	-
Разходи за учредяване на договорна ипотека	12	-
Такса банка довереник на облигационерите	11	-
Разходи по управление на свободни финансови активи	8	84
Такси (ЦД, КФН, БФБ и др.)	8	14
Членски внос БАСЗЗ	5	7
Съдебни разноски	5	-
Консултантски услуги	4	37
Разходи по емисия облигации	-	98
Изготвяне на кредитен рейтинг	-	4
Други разходи за външни услуги	8	44
Общо	3,618	4,590

*Начисленото възнаграждение за Обслужващото дружество за 2008г. е в размер на 2 613 хил.лв (без ДДС) след приспадане на 131 хил лв от дължимото възнаграждение, съгласно договора между Обслужващото дружество и Фонда. Сумата 131 хил.лв представлява размера на извършени през първото шестмесечие разходи извън приетия бюджет за разходи на Фонда за 2008г., които Обслужващото дружество приема да бъдат за негова сметка. Към момента на изготвяне на настоящия отчет текаят преговори между Фонда и обслужващото дружество относно (считано от 1 октомври 2008г). намаляване на възнаграждението на обслужващото дружество и промяна в методиката на изчисляването му на база инвестирани средства, а не на база балансова стойност на активите. Съгласно обсъжданата промяна възнаграждението на обслужващото дружество е в размер на 0.5625% от размера на инвестираните средства в земя към края на съответното тримесечие, при което възнаграждението за 4тото тримесечие на 2008г. е в размер на $0.5625\% * 84\ 325 \text{ хил.лв} = 474 \text{ хил.лв}$. В съответствие с постигнатите договорености е възможно да има промяна в размера на възнаграждението за 4тото тримесечие, което ще бъде отразено в годишния финансов отчет

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 31.12.2008

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

16. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ

Разходите от лихви се състоят от:

	За периода 01.01.2008- 31.12.2008	За периода 01.01.2007- 31.12.2007
Лихви по облигационен заем	1 370	561
Лихви по банков кредит	120	
Лихви по лизингов договор	1	1
Общо	1 491	562

17. РАЗХОДИ СВЪРЗАНИ С ПЕРСОНАЛА

Към 31.12.2008 год. са начислени разходи за персонала в размер на 166 хил.лв., от които 116 хил.лв. по управленски договори (възнаграждение на членовете на СД за 2008), 42 хил.лв. по трудови договори (Директор връзки с инвеститорите и ръководител Вътрешен контрол- до август 2008г.) и 6 хил.лв. осигурителни вноски по трудови договори и 2 хил.лв. осигурителни вноски по управленски договори.

18. ДРУГИ РАЗХОДИ

	За периода 01.01.2008- 31.12.2008	За периода 01.01.2007- 31.12.2007
Такси по банковия кредит <i>(възстановени на Фонда от Обслужващото Дружество)</i>	47	-
Банкови такси	26	35
Други	26	15
Общо	99	50

През 2008г. дружеството договори банков кредит с ТБ Алианц България АД в размер до 4 000 хил. евро при годишна лихва формирана от сбора на 1-месечен EUROBOR за съответния период плюс надбавка от 2,3 пункта. Към края на годината задължението към ТБ Алианц България АД е изплатено. За периода е начислена лихва в размер на 120 хил.лв., която е и платена.

Платените от Фонда банкови такси по разрешаване на кредита са в размер на 47 хил.лв. Те са за сметка на Обслужващото дружество и са възстановени на Фонда от Обслужващото дружество, респективно тази сума е отразена в „разходи за банкови такси и комисиони” и в „други приходи” в Отчета за доходите на Фонда за 2008г.

През 2008г. са платени банкови такси на обслужващите банки по обичайната дейност на Фонда в размер на 26 хил.лв.

19. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

За периода 1.01.2008-31.12.2008г. Фондът няма сделки със свързани с него лица, съгласно приложимите дефиниции на т.12 от параграф 1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 31.12.2008

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

20. ДОХОДНА АКЦИЯ

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

	За периода 01.01.2008- 31.12.2008	За периода 01.01.2007- 31.11.2007
Печалба	(1 746)	47 451
Брой издадени акции	59 715 885	59 715 885
Доход на една акция (лева)	0.00	0.80

21. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Кредитен риск

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

Ликвиден риск

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

Срочност на финансови активи/пасиви:

Към 31 декември 2008	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от регионални представители	-	-	-	-	560	560
Вземания по договори за наем/аренда	-	-	-	-	1,315	1,315
Други вземания и аванси	-	-	-	-	6	6
Вземания по лихви	-	-	-	-	20	20
Парични средства в брой	-	-	-	-	0	0
Парични средства в банка	3 884	1 500	-	-	72	5 456
Други вземания	-	-	-	-	2	2
Общо активи	3 884	1 500	-	-	1 975	7 359
Към 31 декември 2008						
Пасиви						
Задължения по облигационен заем	-	-	-	19 558	563	20 121
Задължения по банков кредит	-	-	-	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	-	-	6	4	-	10

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 31.12.2008

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

Задължения към регионални представители	-	-	-	-	81	81
Задължения към доставчици и клиенти	-	-	-	-	627	627
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	-	-
Задължения към персонала	-	-	-	-	24	24
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	-	-	1	1
Задължения към бюджета	-	-	-	-	-	-
Общо пасиви	-	-	6	19 562	1 296	20 864

Към 31 Декември 2007 Активи	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Вземания от регионални представители	-	-	-	-	705	705
Вземания по договори за наем/аренда	-	-	-	-	207	207
Други вземания и аванси	-	-	-	-	24	24
Вземания по лихви	-	-	-	-	46	46
Парични средства в брой	-	-	-	-	28	28
Парични средства в банка	-	8 186	-	-	2 386	10 572
Общо активи	-	8 232	-	-	3 350	11 582

Към 31 Декември 2007 Пасиви	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Задължения към финансови институции и нефинансови институции, в т.ч. към банки	-	-	-	19 558	-	19 558
Задължения по лихви	-	-	-	-	561	561
Задължения по финансов лизинг	-	-	5	10	-	15
Задължения към агенти	-	-	-	-	740	740
Задължения към доставчици	-	-	-	-	77	77
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	1,771	1 771
Задължения към персонала	-	-	-	-	53	53
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	-	-	3	3
Задължения към бюджета	1	-	-	-	-	1
Общо пасиви	1	-	5	19 568	3 205	22 779

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 31.12.2008

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

Лихвен риск

Дейността на Дружеството е подложена на риск от колебания в лихвените проценти по отношение на поддържаните безсрочни депозити и ползваните кредити. Корпоративните облигации и банковите депозити на Дружеството са при фиксирани лихви.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на транзакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Транзакциите, деноминирани в чужда валута пораждат приходи и загуби от разлики във валутни курсове. Към 31.12.2008г. задълженията по облигационния заем са деноминирани в евро, като в условията на установения валутен борд в страната, курсът на лева към еврото е фиксиран и не поражда валутен риск. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро.

Капиталов риск

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

Съотношение дълг/капитал в края на тримесечието:

	Тримесечие, приключващо на 31.12.2008	Годината, приключваща на 31.12.2007
Дълг	20 872	22 780
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(5 456)	(10 600)
Нетен дълг	15 416	12 180
Собствен капитал	128 234	129 980
Съотношение Нетен дълг/Собствен капитал	0.12	0.09

Ценови риск

Към 31.12.2008г. Дружеството няма инвестиции в лихвените ценни книжа и финансовите инструменти за търгуване, които са изложени на ценови риск, произтичащ от несигурността по отношение на бъдещите цени на инструментите.

22. СЪБИТИЯ СЛЕД 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

За периода от 31 декември 2008г. до датата на изготвяне на настоящия финансов отчет няма значителни събития, които е трябвало да бъдат отчетени или оповестени във финансовия отчет.

23. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Към датата на отчета Дружеството няма съществени ангажименти или условни задължения.

Изготвил:



Стоянка Инджова
Главен счетоводител
ЕЛАНА пропърти мениджмънт АД