



Финансов отчет

**ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ  
АДСИЦ**

**31 декември 2010г.**

# Съдържание

	<b>Страница</b>
Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за всеобхватния доход	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Пояснения към финансовия отчет	7

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

## 1. Предмет на дейността

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

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

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

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

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

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

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2010 Съвета на директорите (СД) на Дружеството е в следния състав:

Иво Станев Гъдев, Член на СД;  
Андрей Валерьевич Круглихин, Член на СД и Изпълнителен Директор;  
Стефан Георгиев Стефанов, 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 Малков ( 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.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

## 1. Предмет на дейността (продължение)

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

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

### 1.1. Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

#### Предмет на дейност.

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

#### Основна цел.

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

#### Инвестиционни ограничения.

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

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Дружеството могат да бъдат инвестирани единствено в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации, но в размер не повече от 10% от активите на Дружеството.

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества. През юни 2008 г. на Общо събрание, акционерите на дружеството прие промяна в Устава, съгласно която размера на инвестициите в земеделска земя, закупена с цел промяна на предназначението, не може да надхвърля 10% от балансовата стойност на активите на Дружеството към края на всяка финансова година, както и не повече от 5 млн. евро.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

## 1. Предмет на дейността (продължение)

### 1.2 Дъщерни дружества на ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

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

Дъщерно дружество	Страна	Регистриран капитал	Собственост на ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ
ЕЛАРГ АГРО ЕООД	България	95 000	100%
ЕЛАРГ УИНД ЕООД	България	5 000	100%

Дъщерните дружества са учредени през м. Юни 2009г.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2009 г.), освен ако не е посочено друго.

Дружеството изготвя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Финансовият отчет към 31 декември 2010г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 31 януари 2011 г.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

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

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:

Изменението на МСФО 1 - Допълнителни освобождавания за предприятия, прилагащи 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”.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

### 3. Промени в счетоводната политика (продължение)

#### 3.1. Общи положения (продължение)

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, прилагащи 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. Ревизираният 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.

Пояснителни бележки към финансовия 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.



Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

### 3. Промени в счетоводната политика (продължение)

#### 3.1. Общи положения (продължение)

Годишните подобрения 2009г. 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.

-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 придобитото 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.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

### 3. Промени в счетоводната политика (продължение)

#### 3.1. Общи положения (продължение)

-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.

Гореописаните нови стандарти, изменения и разяснения не са свързани с дейността на Дружеството 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 Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет, някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

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

**МСФО 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.

Пояснителни бележки към финансовия 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 Дружеството (продължение)**

**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 дружеството, особено в случай на секюритизиране на финансови активи.

**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 групи 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 Дружеството 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.

Пояснителни бележки към финансовия 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 Дружеството (продължение)

**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 транзакции с правителството и други предприятия от публичния сектор. Не се изисква оповестяване на транзакциите 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.

**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 преговорени 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.

Пояснителни бележки към финансовия 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 Дружеството (продължение)

**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 1 в периода между първия междинен финансов отчет и първия годишен финансов отчет съгласно МСФО.

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.

Пояснителни бележки към финансовия 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 Дружеството (продължение)**

-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.

Пояснителни бележки към финансовия 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.

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

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

##### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

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

Дружеството е приело да представя отчета за всеобхватния доход в единичен отчет.

##### **4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните предприятия на Дружеството се изразява във възможността му да ръководи и определя финансовата и оперативната политика на дъщерните предприятия, така че да се извличат изгоди в резултат на дейността им. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

##### **4.4. Сделки в чуждестранна валута**

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

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

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

#### **4. Счетоводна политика (продължение)**

##### **4.5. Приходи**

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

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

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

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

##### **4.5.1. Предоставяне на услуги**

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

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

##### **4.5.2. Приходи от лихви**

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

##### **4.6. Оперативни разходи**

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

##### **4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

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



Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

#### **4. Счетоводна политика (продължение)**

##### **4.8. Нематериални активи**

Нематериални активи включват програмни продукти. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за всеобхватния доход за съответния период.

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

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

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

- Софтуер 2 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за всеобхватния доход на рег „Амортизация на нефинансови активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

##### **4.9. Машини, съоръжения и оборудване**

Машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на тази група активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички групи последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на машини, съоръжения и оборудване се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

#### 4. Счетоводна политика (продължение)

##### 4.9. Машини, съоръжения и оборудване (продължение)

Машини, съоръжения и оборудване, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на Машини, съоръжения и оборудване се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

• Машини, съоръжения и оборудване	3.33 години
• Транспортни средства	4 години
• Стопански инвентар	6.67 години
• Компютри	2 години
• Други	6.67 години

Печалбата или загубата от продажбата на Машини, съоръжения и оборудване се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за всеобхватния доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за Машините, съоръженията и оборудването на Дружеството е в размер на 500 лв.

##### 4.10. Отчитане на лизинговите договори

В съответствие с изискванията на МСС 17 „Лизинг” правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив.

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се гължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

#### **4. Счетоводна политика (продължение)**

##### **4.10. Отчитане на лизинговите договори (продължение)**

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

##### **4.11. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индигират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

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

##### **4.12. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земеделски земи, които се държат за получаване на приходи от наем и аренда, по модела на цената на придобиване.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

#### **4. Счетоводна политика (продължение)**

##### **4.12. Инвестиционни имоти (продължение)**

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

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

##### **4.13. Финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансов актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

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

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за всеобхватния доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

###### Кредити и вземания

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

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

###### 4.13.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват облигационен банков заем, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

#### **4. Счетоводна политика (продължение)**

##### **4.13. Финансови инструменти (продължение)**

###### **4.13.2. Финансови пасиви (продължение)**

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, свързани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за всеобхватния доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

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

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

##### **4.14. Данъци върху дохода**

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

##### **4.15. Пари и парични еквиваленти**

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

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

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

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

#### **4. Счетоводна политика (продължение)**

##### **4.16. Нетекущи активи, класифицирани като гържани за продажба (продължение)**

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

##### **4.17. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното и последващо емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

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

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за собствения капитал.

##### **4.18. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

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

##### **4.19. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

#### **4. Счетоводна политика (продължение)**

##### **4.19. Провизии, условни пасиви и условни активи (продължение)**

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

##### **4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

###### **4.20.1. Приходи**

Приходите от наем (рента) се начисляват текущо след получаване в офиса на обслужващото дружество на подписан договор за аренда или наем и се отнасят пропорционално по тримесечия за съответната стопанска година, независимо от датите на фактическото получаване на дължими плащания по тези договори. За договори, сключени до 31 декември на годината, през която започва стопанската година, една четвърт от прихода се начислява в последното тримесечие на текущата година, а остатъкът от прихода се начислява на тримесечия до третото тримесечие на следващата година. Фактури по договорите за наем/аренда се издават на датата на падежа и са за стойността на дължимата сума по договора и прилежащите към него анекси.



Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

#### **4. Счетоводна политика (продължение)**

##### **4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика (продължение)**

###### **4.20.2. Лизинги**

Съгласно МСС 17 „Лизинг“ ръководството класифицира лизинговете договори като финансов лизинг. В някои случаи лизинговата транзакция не е еднозначна и ръководството преценява дали договорът е финансов лизинг, при който всички съществени рискове и ползи от собствеността върху актива се прехвърлят на лизингополучателя.

###### **4.20.3 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 гружество 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."

###### **4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството.

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.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

---

#### **4. Счетоводна политика (продължение)**

##### **4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки (продължение)**

###### **4.21.1. Обезценка**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определим стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

През 2009г. Дружеството е претърпяло загуби от обезценка в размер на 3 293 хил.лв., в т.ч. на активи сгържани за продажба в размер на 2 770 хил.лв. и на текущи активи – вземания в размер на 523 хил.лв. за да се намали тяхната балансовата стойност до възстановимата им стойност. Загубите от обезценка се представят в отчета за всеобхватния доход на ред "Други разходи".

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

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2009г. ръководството определя полезния живот на активите, които представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

###### **4.21.3. Провизии**

Дружеството е отговорник по няколко съдебни дела към настоящия момент, чийто изход може да доведе до задължения на стойност, различна от сумата на признатите във финансовия отчет провизии. Провизиите нямат да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Дружеството в горепосочените спорове.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

## 5. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

#### 5. Инвестиционни имоти (продължение)

Към 31.12.2010г. притежаваните от Фонда имоти са на стойност 63 096 хил.лв, както следва:

Общо имоти	Площ Декари	Стойност	Балансова стойност
		на придобиван е	
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Към 31 декември 2009г.</b>	<b>293 034</b>	<b>64 249</b>	<b>64 249</b>
Постъпили през 2010г. имоти	5 873	1 782	1 782
Отписани през 2010г. имоти	(14 090)	(2 935)	(2 935)
<b>Към 31 декември 2010</b>	<b>284 817</b>	<b>63 096</b>	<b>63 096</b>
<b>Към 31 декември 2008</b>	<b>291 971</b>	<b>62 842</b>	<b>62 842</b>
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)
<b>Към 31 декември 2009г.</b>	<b>293 034</b>	<b>64 249</b>	<b>64 249</b>

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 Дружеството 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. Дружеството е приело 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 2010г., възлизащи на 4 843 хил. лв. (2009г.: 3 963 хил. лв.), са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Приходи от наеми на инвестиционни имоти“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи в размер на 51 хил. лв. са отчетени на ред „Разходи за външни услуги“ (2009г. 59 хил. лв.), които се отнасят за такси и комисионни по сключени договори за наем/аренда.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

## 6. Нематериални активи

Нематериални активи на Дружеството 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.
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2009г.	10	-	10
Новопридобити активи, закупени	4	65	69
Прехвърлени от разходи за придобиване на нематериални активи	46	(46)	-
<b>Салдо към 31 декември 2009г.</b>	<b>60</b>	<b>19</b>	<b>79</b>
Новопридобити активи, закупени	-	4	4
Отписани (обезценени) от разходи за придобиване на нематериални активи	-	(23)	(23)
<b>Салдо към 31 декември 2010г.</b>	<b>60</b>	<b>-</b>	<b>60</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1 януари 2009г.	(8)	-	(8)
Амортизация за периода	(14)	-	(14)
Салдо към 31 декември 2009г.	(22)	-	(22)
Амортизация за периода	(25)	-	(25)
Салдо към 31 декември 2010г.	(47)	-	(47)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2009г.</b>	<b>38</b>	<b>19</b>	<b>57</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2010г.</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>13</b>

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 доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

## 7. Машини, съоръжения и оборудване

Машините, съоръженията и оборудването на Дружествата включват 3 групи. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Офис оборудва не	Стопанск и инвентар	Транспор тни средства	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2009г.	51	5	24	80
Новопридобити активи	5	7	7	19
Отписани активи	(28)	-	-	(28)
Салдо към 31 декември 2009г.	28	12	31	71
Новопридобити активи	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2010г.	28	12	31	71
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари 2009г.	(47)	(2)	(13)	(62)
Отписани активи	27	-	-	27
Амортизация за периода	(5)	(2)	(6)	(13)
Салдо към 31 декември 2009г.	(25)	(4)	(19)	(48)
Амортизация за периода	(1)	(1)	(7)	(9)
Салдо към 31 декември 2010г.	(26)	(5)	(26)	(57)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2009г.</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>23</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2010г.</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>14</b>

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

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

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

## 8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Съгласно решение от 29.04.2009г. на Съвета на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ са учредени две дъщерни дружества. Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ е 100% собственик на капитала на дружествата.

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	31	31	Участие
			декември 2010	декември 2009	
			'000 лв.	'000 лв.	%
Еларг агро ЕООД	България	Обслужващо дружество	95	5	100
Еларг уинг ЕООД	България	Обслужващо дружество	5	5	100
			<b>100</b>	<b>10</b>	

Съгласно протокол от заседание на Съвета на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ в качеството си на едноличен собственик на капитала на Еларг агро ЕООД от 11.02.2010г. са преведени 90 000 (деветдесет хиляди) лева с цел увеличаването му от 5 000 (пет хиляди) лева на 95 000 (деветдесет и пет хиляди) лева.

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

През 2010 г. и 2009г. Дружеството не е получило дивиденди.

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

За финансиране на текущата дейност на дъщерните си дружества, Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ им предоставя допълнителни парични вноски, които към 31.12.2010г. са в размер на 2 032 хил.лв. (към 31.12.2009: 1 249 хил.лв. ) (вж. пояснение 32.3).

## 9. Лизинг

### Финансов лизинг като лизингополучател

Дружеството е придобило по договори за финансов лизинг лек автомобил Шкода Фабия. Нетната балансова стойност на активите, придобити по договори за финансов лизинг, възлиза на 5 хил. лв. (2009г.: 6 хил. лв.). Актива е включен в група Транспортни средства (вж. пояснение 7).

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

## 9. Лизинг (продължение)

### Финансов лизинг като лизингополучател (продължение)

Към края на 2010 г. Дружеството няма действащи договори за финансов лизинг. Бъдещите минимални лизингови плащания в края на 2009 г. са представени, както следва:

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

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

## 10. Търговски вземания

	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Вземания от арендатори, брутно</b>		
<b>в т.ч.</b>	3 065	2 785
По договори за наем/аренда 2010/11	1 187	-
По договори за наем/аренда 2009/10	1 072	942
По договори за наем/аренда 2008/09	581	1 519
По договори за наем/аренда 2007/08	225	324
Вземания от клиенти и доставчици	5	-
Обезценка на вземания 2008/09	(581)	-
Обезценка на вземания 2007/08	(225)	(324)
<b>Общо търговски вземания</b>	<b>2 264</b>	<b>2 461</b>

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

Към 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. и е признат в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи“ през 2009 година.



Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

### 10. Търговски вземания (продължение)

Към 31.12.2010г. бе направена обезценка на вземания от клиенти арендатори, отнасящи се за стопанската 2008/09г. и 2007/08г. Брутния размер на обезценката е в размер на 806 хил.лв. и промяната на обезценката от 2009 г. в размер от 99 хил.лв е признат в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи“.

Дружеството 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 2009/10г. и 2010/11 г. Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

Движението в натрупаната обезценка на вземания от клиенти арендатори е следното:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
На 1 януари	324	-
Призната	581	324
Възстановена	(99)	-
<b>На 31 декември</b>	<b>806</b>	<b>324</b>

Най-значимите вземания от арендатори към 31.12.2010г. и 31.12.2009г. са представени, както следва:

	<u>31 декември</u>	<u>31 декември</u>
	2010	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 М.ЙОТОВ – ЕТ	36	-
ЕКАТЕРИНА ЙОРДАНОВА МАТ ГЕР ЕТ	30	31
ЗП ХРИСТО ХРИСТОВ НИКОЛОВ	28	-
САТЕЛИТ 4 ООД	24	-
КЕМАГУЛ 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

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

### 11. Предоставени аванси

Най-значимите суми по предоставени аванси към 31.12.2010г. и 31.12.2009г. са представени както следва:

	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.
ЛЕНД ИНВЕСТМЪНТ	455	-
ДИМИТЪР ИВАНОВ	-	9
АЛЕКСАНДЪР ЕЛЕНКОВ	-	6
ПЕПА АРСЕНОВА	-	5
Други	7	11
<b>Общо предоставени аванси</b>	<b>462</b>	<b>31</b>

През 2010 г. Дружеството предоставя на Ленд Инвестмънт 1, 819 хил. лв. аванс за покупка на земя. До края на отчетния период, Ленд Инвестмънт изповягва сделки по покупка на земя за 1,364 хил. лв. През януари 2011 г. страните се договарят, че Ленд Инвестмънт ще прехвърли земи за 12 хил. лв., а останалата сума от неусвоения аванс в размер на 443 хил. лв. ще възстанови на Дружеството. През януари 2011 г. Ленд Инвестмънт възстановява 412 хил. лв.

### 12. Данъчни вземания

	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.
Данък добавена стойност за възстановяване	6	59
<b>Общо данъчни вземания</b>	<b>6</b>	<b>59</b>

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

### 13. Други вземания

	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.
Присъдени вземания	544	544
Обезценка на присъдените вземания	(350)	(199)
<b>Балансова стойност на присъдените вземания</b>	<b>194</b>	<b>345</b>
Вземания по съдебни спорове	49	-
Обезценка на съдебни вземания	(49)	-
<b>Балансова стойност на съдебните вземания</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Предоставени аванси във връзка със сключени: договори за аренда	23	47
Вземания по лихви	-	42
Такса обезпечение на бъдещ иск и гаранция по съдебно дело	71	-
Други вземания	7	8
<b>Общо други вземания</b>	<b>295</b>	<b>442</b>

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

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
	'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
<b>Балансова стойност към 31.12.2009г.</b>	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>	<b>(24)</b>	<b>(19)</b>	<b>-</b>
Начислени през 2010г.	-	(1)	-	(11)	-
Признати през 2010г.	-	-	6	30	-
<b>Балансова стойност към 31.12.2010г.</b>	<b>(1)</b>	<b>(4)</b>	<b>(18)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

### 13. Други Вземания (продължение)

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	'000 лв.	'000 лв.
На 1 януари	199	-
Призната	200	199
<b>На 31 декември</b>	<b><u>399</u></b>	<b><u>199</u></b>

### 14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	<u>31 декември</u>	<u>31 декември</u>
	2010	2009
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
-български лева	35	275
-Евро	10	29
Краткосрочни депозити	-	3 064
<b>Общо пари и парични еквиваленти</b>	<b><u>45</u></b>	<b><u>3 368</u></b>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Към датата на отчета дружеството няма открити депозити в банки.

### 15. 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 дружеството купува през 2006-07 години парцели в местност Камбаните с цел да се промени предназначението им. Настоящото ръководство на дружеството полага всички разумни усилия да се продаде този проект до края на 2011 година с цел дружеството 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 РБългария в края на 2009г.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

#### 15. Активи и групи за освобождаване, класифицирани като гържани за продажба (продължение)

##### Проект „Камбаните” (продължение)

В началото на 2010г. Фондът е сключил договори за проучване на пазара, посредничесво при продажбата на горещитурания имот с потенциални клиенти, участие във воденето на преговори и подготовка на договори за продажба на ижеиния проект и притежаваните имоти.

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

##### Проект „Ветрови парк Ветрино”

В нарушение на обявената инвестициона политика (инвестиции в селскостопанска земя), предишното ръководство на дружеството купува през 2007 година парцел в местност Ветрино с цел да се промени предназначението му и да се изгради вятърен парк. Настоящото ръководство на дружеството полага всички разумни усилия да се продаде този проект с цел дружеството да е в съответствие с обявената инвестициона политика и устава. През 2009 година, поради практическа невъзможност да се стартира проект за вятърен парк, парцел Ветрино на стойност 1 438 хил. лв. рекласифициран към Инвестиционните имоти на Фонда.

	<u>Площ</u> <u>Декари</u>	<u>Средна цена</u> <u>‘000 лв.</u>	<u>Балансова</u> <u>стойност</u> <u>31.12.2010</u> <u>‘000 лв.</u>	<u>Балансова</u> <u>стойност</u> <u>31.12.2009</u> <u>‘000 лв.</u>
Проект „Ветрови парк Ветрино”	1 198.5	1.20 лв/кв.м	1 438	1 438

#### Отчитане

Съгласно изискванията на МСФО 5, Активите гържани 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 2009 г. Дружеството възлага на лицензирани оценители извършването на оценка на притежаваните имоти, гържани за продажба, както и оценка на застроителните параметри за притежаваните терени въз основа на одобрения генерален план.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

## 15. Активи и групи за освобождаване, класифицирани като гържани за продажба (продължение)

### Отчитане (продължение)

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 реализируема 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 и е включена при определянето на нетната реализируема стойност на проекта.

„Справедливата пазарна оценка“ на парцел Ветрено е в процес на изработка от лицензиран оценител.

## 16. Собствен капитал

### 16.1. Акционерен капитал

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

	31 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
<b>Общо акции, оторизирани на 31 декември</b>	<b>59 716</b>	<b>59 716</b>

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

## 16. Собствен капитал (продължение)

### 16.1. Акционерен капитал (продължение)

Списъкът на основните акционери на Дружеството 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
АЛИАНЦ (гружества от Групата АЛИАНЦ 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 (гружества 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
	<b>59 715 885</b>	<b>100</b>	<b>59 715 885</b>	<b>100</b>

### 16.2. Премияен резерв

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

Общ размер 13 453 хил.лв., от които отнасящ се за 2006 – 9 946 хил.лв и за 2005 – 3 507 хил.лв.

## 17. Възнаграждения на персонала

### 17.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2010	2009
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(30)	(27)
Разходи по договори за управление	(200)	(119)
Разходи по граждански договори	(21)	(5)
Разходи за социални осигуровки	(12)	(10)
<b>Общо разходи за персонала</b>	<b>(263)</b>	<b>(161)</b>

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

## 17. Възнаграждения на персонала (продължение)

### 17.2. Загължения към персонала

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

	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Загължения към персонала, в т.ч.		
- Текущи заплати по трудови договори	2	2
- Текущи заплати по договори за управление	21	9
- Граждански договори	1	2
Загължения за социални осигуровки	2	2
<b>Текущи загължения към персонала</b>	<b>26</b>	<b>15</b>

Текущата част от загълженията към персонала представляват загължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2011 г.

## 18. Заеми

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

На общо събрание на облигационерите бе взето решение за удължаване срока на облигационния заем с три години при годишна фиксирана лихва 8,5 % и падеж на облигационния заем 03.08.2013г. и за сключване на Пут опция, според, която Компанията-майка следва да изкупи частично, по инициатива на облигационерите:

- на 31 октомври 2010 г. облигации с обща номинална стойност до 1,000 хил. евро и;
- на 31 декември 2010 г. облигации с обща номинална стойност до 1,850 хил. евро

През ноември и декември 2010 г. Дружеството е изкупило частично облигации с номинал 2,860 хил. евро.

За периода дружеството е начислило разходи за лихви в размер на 1 421 хил.лв., от които като загължение към края на 2010 г. за плащане към облигационерите са 456 хил.лв.

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



Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

### 19. Търговски задължения

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

	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения към обслужващи дружества	1 334	1 230
Задължения към доставчици	252	113
Други	68	78
<b>Общо търговски задължения</b>	<b>1 654</b>	<b>1 421</b>

### 20. Получени аванси

Получените аванси са във връзка с предварителни договори за покупко - продажба на земеделска земя в размер на 450 хил.лв.

### 21. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.
Данък върху доходите на чуждестранни лица	55	-
Данък върху доходите на физически лица	3	1
<b>Общо данъчни задължения</b>	<b>58</b>	<b>1</b>

### 22. Предплатени суми по договори за аренда

Предплатените суми могат да бъдат представени по следния начин:

	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи по договори за аренда	117	92
	<b>117</b>	<b>92</b>

Предплатените суми са във връзка с постъпили авансови плащания от арендатори за бъдещи стопански години. Признаването на отсрочения приход като текущ се извършва през всяко тримесечие по ¼ от общата авансирана сума.

През 2009 година са признати 8 хил.лв. отсрочени приходи за стопанската 2008/09г., която приключва на 30.09.2009г. и 31 хил.лв., представляващи една четвърт от отсрочените приходи за 2009/10г. През 2010 година са признати 29 хил.лв., представляващи една четвърт от отсрочените приходи за 2010/11г.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

### 23. Приходи от наем на инвестиционни имоти

Приходите от наем на инвестиционни имоти на Дружеството 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	3 560	973
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2010/11	1 186	-
<b>Общо приходи от инвестиционни имоти</b>	<b><u>4 843</u></b>	<b><u>3 963</u></b>

### 24. Други приходи

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от застрахователно обезщетение	26	-
Приходи от неустойки и лихви за забава	48	-
Приходи от наем кола	6	-
Други приходи	17	3
<b>Общо други приходи</b>	<b><u>97</u></b>	<b><u>3</u></b>

### 25. Печалба от продажба на нетекущи активи

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажба	5 410	27
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(2 915)	(12)
<b>Печалба от продажба на нетекущи активи</b>	<b><u>2 495</u></b>	<b><u>15</u></b>

### 26. Разходи за материали

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	'000 лв.	'000 лв.
Рекламни материали	-	(16)
Офис консумативи и материали	(1)	(3)
<b>Общо разходи за материали</b>	<b><u>(1)</u></b>	<b><u>(19)</u></b>

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

## 27. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	'000 лв.	'000 лв.
Възнаграждение на обслужващо дружество	(2 055)	(1 539)
Консултантски и счетоводни услуги	(296)	(117)
Адвокатски хонорари	(312)	(133)
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	(51)	(59)
Нотариални такси	(8)	-
Възнаграждение на одитор	(15)	(39)
Разходи за вътрешен одит	(48)	(59)
Застраховка на вземания	(87)	-
Възнаграждение на лицензирани оценители	(18)	(22)
Такси (ЦД, КФН, БФБ, Банка довереник на облигационерите и др.)	(66)	(17)
Членски внос БАСЗЗ	(5)	(5)
Разходи за реклама	(13)	(11)
Хостинг сървър	(18)	-
Наеми и поддръжка	(6)	(22)
Съобщителни и куриерски услуги	(3)	(1)
Застраховки	-	(1)
Съдебни разноски	(10)	(26)
Други	(6)	(16)
<b>Общо разходи за външни услуги</b>	<b>(3 017)</b>	<b>(2 067)</b>

## 28. Други разходи

Другите разходи включват:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	'000 лв.	'000 лв.
Непризнат частичен данъчен кредит	(511)	(211)
Командировки	(98)	(52)
Възстановена обезценка на вземания от клиенти – арендатори	74	-
Обезценка на активи сгържани за продажба	-	(2 770)
Обезценка на вземания от клиенти – арендатори	(581)	(324)
Обезценка на съдебни и присъдени вземания	(200)	(199)
Отписани вземания	(21)	(101)
Отписана земя съгласно съдебни решения	(15)	(18)
Представителни разходи	(8)	(9)
Отписване на разходи за ДНА	(23)	-
Други	(45)	(6)
<b>Общо други разходи</b>	<b>(1 428)</b>	<b>(3 690)</b>

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

## 28. Други разходи (продължение)

Обезценката на търговските вземания в размер на 581 хил. лв. (2009: 324 хил. лв.) е включена в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи“ 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 13.

Обезценката на активите, гържани за продажба към 31 декември 2009 г., в размер на 2 770 хил.лв. е включена на ред „други разходи“ и е анализирана в пояснение 15.

## 29. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи 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)	-
Валутни разлики	(3)	-
Банкови такси	(5)	(3)
Брокерски комисионни за обратно изкупуване на облигационен заем	(5)	-
<b>Общо финансови разходи</b>	<b><u>(1 436)</u></b>	<b><u>(1 368)</u></b>

Финансовите приходи 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	-
<b>Общо финансови приходи</b>	<b><u>56</u></b>	<b><u>243</u></b>

## 30. Разходи за данъци върху дохода

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

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

### 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.

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.)	1 312	(3 108)
Среднопретеглен брой акции	59 715 885	59 715 885
<b>Основен доход/ (загуба) на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.022</b>	<b>(0.052)</b>

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

	<u>'000 лв.</u>
Печалба за разпределение /счетоводна печалба/(загуба)	1 312
1.увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти	
2.увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	2 495
3.увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
а)продажната цена на недвижимия имот	(2 495)
б)сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	
4.увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг	
5.увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
а)прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг,	
б)сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.	
<b>Коригирана печалба</b>	<b>1 312</b>

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

### 32. Сделки със свързани лица

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

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

#### 32.1. Сделки със свързани лица

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	'000 лв.	'000 лв.
Получени услуги по договор за обслужване		
- ЕЛАРГ АГРО ЕООД	-	15
- ЕЛАРГ УИНД ЕООД	12	2
Предоставени допълнителни парични вноски		
- ЕЛАРГ АГРО ЕООД	1 978	1 229
- ЕЛАРГ УИНД ЕООД	<u>54</u>	<u>20</u>

#### 32.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Възнаграждения по договори за управление	(200)	(119)
Разходи за социални осигуровки	<u>(6)</u>	<u>(2)</u>
<b>Общо Възнаграждения</b>	<b><u>(206)</u></b>	<b><u>(121)</u></b>

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

### 32. Сделки със свързани лица (продължение)

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

	31 декември 2010 ‘000 лв.	31 декември 2009 ‘000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
гъщерни дружества, в т.ч.	2 038	1 249
-допълнителни парични вноски	2 032	1 249
-групи вземания	6	-
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>2 038</b>	<b>1 249</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>2 038</b>	<b>1 249</b>
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
-гъщерни дружества	2	20
-ключов управленски персонал	21	9
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>23</b>	<b>29</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>23</b>	<b>29</b>

### 33. Безналични сделки

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

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

### 34. Рискове, свързани с финансовите инструменти

#### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 34.4. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

### 34. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

#### 34.1. Анализ на пазарния риск

##### 34.1.1. Валутен риск

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

За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. Има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране.

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

	Излагане на краткосрочен риск	Излагане на дългосрочен риск
	ЕВРО '000	ЕВРО '000
<b>31 декември 2010г.</b>		
Финансови активи	10	-
Финансови пасиви	(113)	(13 965)
Общо излагане на риск	<b>(103)</b>	<b>(13 965)</b>
<b>31 декември 2009г.</b>		
Финансови активи	29	-
Финансови пасиви	(20 124)	-
Общо излагане на риск	<b>(20 095)</b>	-

##### 34.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2009г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.



Пояснителни бележки към финансовия 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 Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства, инвестиции в облигации и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2010	2009
	'000 лв.	'000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	45	3 368
Търговски и други вземания	3 021	2 934
Вземания от свързани лица	2 038	1 249
<b>Балансова стойност</b>	<b>5 104</b>	<b>7 551</b>

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политиката на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички горепосочени финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с добра кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти. 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 13, представляват оценка на максимално възможно излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

### 34. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

#### 34.3. Анализ на ликвидния риск

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

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

Към 31 декември 2010г. и 2009г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>31 декември 2010г.</b>				
Облигационен заем	601	588	16 339	-
Задължения към свързани лица	2	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	-	-	-	-
Търговски и други задължения	2 208	117	-	-
<b>Общо</b>	<b>2 811</b>	<b>705</b>	<b>16 339</b>	<b>-</b>
	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>31 декември 2009г.</b>				
Облигационен заем	682	20 235	-	-
Задължения към свързани лица	20	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	3	2	-	-
Търговски и други задължения	1 436	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>2 141</b>	<b>20 237</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Пояснителни бележки към финансовия 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 Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Кредити и Вземания:			
Търговски и други вземания	10,11,12,13,32.3	5 065	4 152
Пари и парични еквиваленти	14	45	3 368
		<b>5 110</b>	<b>7 520</b>

Финансови пасиви	Пояснение	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Нетекущи пасиви:			
Задължения по облигационен заем, вкл.лихви	18	13 965	-
Текущи пасиви:			
Задължения по облигационен заем, вкл.лихви	18	456	20 119
Задължения по финансов лизинг	9	-	5
Задължения към свързани лица	32.3	2	20
Търговски и други задължения	17.2,19,32.2,20,21,22	2 323	1 436
		<b>16 746</b>	<b>21 580</b>

### 35. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

Пояснителни бележки към финансовия отчет  
За годината, приключваща на 31 декември 2010г.

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

Съотношение дълг/капитал е както следва:

	31 декември 2010	31 декември 2009
	'000 лв.	'000 лв.
Дълг	16 746	21 674
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(45)	(3 368)
Нетен дълг	16 701	18 306
Собствен капитал	69 180	55 285
<b>Съотношение Нетен дълг/ Собствен капитал</b>	<b>0.24</b>	<b>0.33</b>

### 36. Събития след края на отчетния период

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