

1. Информация за икономическата група Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ

1.1. Компания - майка

1.1.1. Предмет на дейност

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

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

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

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

Седалището и адресът на управление на Компанията - майка е София 1407, бул. Никола Вапцаров 16. Адресът за кореспонденция е същият.

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

Компанията - майка е учредена за срок от 13 години, считано от датата на първоначалната регистрация в Търговския регистър. На 18.11.2011 г. Съветът на директорите на Компанията - майка, воден от голямата разлика между пазарна цена на активите на Фонда и пазарната капитализация на ЕЛАРГ, взе решение да направи предложение на Общото събрание на акционерите на Фонда да приеме прекратяването на „Еларг Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ и обявяването му в ликвидация.

Компанията - майка има едностепенна система на управление.

Към 31.12.2011г. Съвета на директорите (СД) на Компанията - майка е в следния състав:

Иво Станев Гъдев, Член на СД;
Андрей Валерьевич Круглихин, Член на СД и Изпълнителен Директор;
Стефан Георгиев Стефанов, Член на СД;
Добромир Николаев Христов, Член на СД;
Димитър Атанасов Вълков, Председател на СД.

На 14 декември 2012 г. г-н Иво Гъдев е депозирал молба за освобождаването му като член на Съвета на Директорите, одобрението на която, ще бъде предложена като точка от дневния ред на следващото Общо Събрание на акционерите.

Съгласно решение на общото събрание на акционерите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ, проведено на 05.07.2010г. като членове на съвета на директорите са освободени Стоян Любомиров Малкочев (по негова молба) и Васил Иванов Василев.

1. Информация за икономическата група Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (продължение)

1.1. Компания – майка (продължение)

1.1.1. Предмет на дейност (продължение)

На тяхно място за членове на съвета на директорите са избрани Димитър Атанасов Вълков и Добромир Николаев Христов.

Към 31 декември 2011 г. Компанията - майка се представлява от Изпълнителния директор Андрей Валериевич Круглихин.

Към 31 декември 2011г. Акционерния капитал на Компанията - майка се състои от 59 715 885 брой акции с номинал 1 лв.

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

Предмет на дейност.

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

Основна цел.

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

Инвестиционни ограничения.

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

Съгласно ЗДСИЦ, временно свободните парични средства на Компанията - майка могат да бъдат инвестирани единствено в:

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

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

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

1. Информация за икономическата група Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (продължение)

1.2 Дъщерни дружества включена в консолидацията на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ :

Към 31 декември 2011 Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ притежава пряко и непряко контролно участие в следните дъщерни дружества.:

<u>Дъщерно дружество</u>	<u>Страна</u>	<u>Регистриран капитал в лева</u>	<u>Собственост на ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ</u>
Еларг Уинд ЕООД	България	5 000	100%
Реколта ЕАД	България	590 000	100%

Дъщерното дружество Еларг Уинд ЕООД е учредено през месец Юни 2009г.

Представянето на сравнителната информация в Отчет за всеобхватния доход и Отчет за паричните потоци като елементи на консолидирания финансов отчет включва данни за Компанията – майка и за дъщерните дружества Еларг Агро ЕООД (продадено през 2011г.), Видин Агро (продадено през 2011г.) и Еларг Уинд ЕООД за 2010 г.

На 02.08.2011 Групата придобива 100% от капитала на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД – в процес на ликвидация). На 15.09.2011 г. е взето решение за ликвидация на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД. (пояснение 15)

Приходите и разходите от преустановени дейности за предходния отчетен период са представени в консолидирания финансов отчет, съгласно изискванията на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности.

Дружеството Реколта ЕАД е закупено през месец Юни 2011 за 544 хил. лв. (виж пояснение 30)

1.2.1. Еларг Агро ЕООД

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

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

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

Основния капитал на дружеството е в размер на 50 000 лв. разпределен в 1 000 дяла, всеки един от които е с номинална стойност 50 лв.

1. Информация за икономическата група Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (продължение)

1.2. Дъщерни дружества включена в консолидацията на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (продължение)

1.2.1. Еларг Агро ЕООД (продължение)

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 28 юни 2011 г. е взето решение за продажба през месец октомври 2011 година на всички дялове от капитала на Еларг Агро ЕООД и за цедиране на вземанията от Еларг Агро ЕООД.

Считано от 31.08.2011 г. Групата не упражнява контрол върху финансовата и оперативна политика на Еларг Агро ЕООД (виж пояснение 4.2 и пояснение 15).

1.2.2. Еларг Уинд ЕООД

Еларг Уинд ЕООД е със следния предмет на дейност: Извършване на дейност като обслужващо дружество по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; стопанисване на недвижими имоти, собственост на дружества със специална инвестиционна цел, извършване на подобрения върху тях и извършване на свързани с тази дейност проучвания и анализи; предоставяне на консултации по повод на проекти, свързани с поддържането на придобитите от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти с цел увеличаване на тяхната стойност; проучване, проектиране и изграждане на комплексни обекти в областта на електропроизводството, консултантска дейност в областта на енергетиката, изграждането и финансирането на енергийни проекти, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови сделки; лицензионни сделки; рекламни, информационни, програмни услуги.

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

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

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

През 2010 г., Дружеството работи по проект за изграждане на ветроенергийни паркове. Към 31 декември 2010 г. има монтирани съоръжения върху земеделска земя, собственост на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ във връзка с извършването на проучвания и анализи по горесцитирания проект. Към 31 декември 2011 г. Дружеството преценява, че ще прекрати работата по проекта за изграждане на ветроенергийни централи. В бъдеще Дружеството възнамерява да продължи своята инвестиционна дейност, в частност инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия, както и дейността си като обслужващо дружество по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

1.2.3. Видин Агро ЕООД

Основната дейност на Видин Агро ЕООД е свързана със стопанисване и обработка на земеделска земя; производство на непреработена и/или преработена земеделска продукция с цел продажба; обработване, складиране и транспорт на земеделска продукция, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

**1. Информация за икономическата група Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ
(продължение)**

**1.2. Дъщерни дружества включена в консолидацията на Еларг Фонд за Земеделска
Земя (продължение)**

1.2.3. Видин Агро ЕООД (продължение)

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

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

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

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

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 Уинд ЕООД от 31 май 2011 г. е взето решение за продажба през 2011 година на всички дялове от капитала на Видин Агро ЕООД, притежавани от Еларг Уинд ЕООД и за цедиране на вземанията от Видин Агро ЕООД. Продажбата на дъщерното дружество Видин Агро е осъществена на 12.09.2011 г. и Еларг Уинд ЕООД е получило 500 лв. за продажба на дяловете и 61 450 лв. за цедиране на допълнителните парични вноски, предоставени на Видин Агро ЕООД (виж пояснение 4.2 и пояснение 15)

1.2.4. Реколта ЕАД

Основната дейност на Реколта ЕАД е свързана със стопанисване, отдаване на земеделска земя; наем, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 200942082.

Седалището на Реколта ЕАД е гр. София, бул. В. Левски 47, а адресът на управление на дружеството е гр.София, район Лозенец, бул. “Никола Вапцаров” 16.

На 31.05.2011 г. компанията-майка взема решение Еларг Уинд ЕООД да закупи всички акции на Реколта ЕАД за 770 хил. лв. от Индуриален Холдинг България и ЗММ България Холдинг АД. Чрез Договор от 06.06.2011 г. за продажба на дружествен дял Еларг Уинд ЕООД, става собственик на 590 (петстотин и деветдесет) дяла, представляващи 100% от капитала на Реколта АД.

Към 31.12.2011 г. едноличен собственик на капитала на дружеството е Еларг Уинд ЕООД.

Основния капитал на дружеството е в размер на 590 хил. лв. разпределен в 590 дяла, всеки един от които е с номинална стойност хиляда лв.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

На 18.11.2011 Съветът на директорите на Компанията - майка, воден от голямата разлика между пазарна цена на активите на Фонда и пазарната капитализация на ЕЛАРГ, взе решение да направи предложение на Общото събрание на акционерите на Фонда да приеме прекратяването на Еларг Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ и обявяването му в ликвидация. Предложената дата за свикване на Извънредно Общо събрание на акционерите е 29 февруари 2012 г.

Съобразно решението на Съвета на Директорите и очакванията за събития през следващия отчетен период, ръководството на Групата счита, че използването на принципа на действащото предприятие не е уместно при изготвянето на консолидирания финансов отчет към 31 декември 2011 г.

За постигане на представяне на надеждна и уместна информацията в консолидираните финансови отчети на Групата за 2011 г. е приложена ликвидационна база. Общите положения в счетоводната политика изготвена на тази база са описани в пояснителна бележка 2.1.

Преминаването от счетоводно отчитане на база действащо предприятие в счетоводно отчитане на ликвидационна база изисква ръководството да направи значителни преценки и оценки при представянето на активите и пасивите на Групата в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2011 г.

При изготвянето на консолидиран финансов отчет на ликвидационна база, Групата оценява своите активи и пасиви посочени в консолидирания отчет за финансовото състояние, основавайки се на тяхната нетна реализируема стойност, изразяваща предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност намалена с приблизително оценените разходи за осъществяване на продажбата.

Консолидираният Финансов отчет на Групата е съставен 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). Съпоставимата информация за 2010 г. е запазена във формата и със стойностите, представени в годишния отчет за 2010 г. когато консолидираният финансов отчет на Групата е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС) поради факта, че към 31.12.2010 г. прилагането на принципа за действащо предприятие е било уместно към тази дата.

Консолидираният финансов отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2010 г.), освен ако не е посочено друго.

Групата отчита печалба и акумулирана печалба (печалба за периода приключващ на 31.12.2011 г. за сумата от 46 928 хил. лв. и акумулирана печалба 37 766 хил. лв.). Нетните активи на Групата са положителна величина а текущите активи превишават текущите пасиви на Групата.

Предварителният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2011 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 24.02.2012 г.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет (продължение)

2.1. Ликвидационна база за 2011

При изготвяне на консолидирания финансов отчет на ликвидационна база, Групата оценява своите активи, посочени в Отчета за финансовото състояние, основавайки се на тяхната нетна реализируема стойност и ги представя като текущи активи.

Оценката на паричните средства, финансовите активи и вземанията към края на отчетния период, при прилагане на ликвидационна база за изготвяне на консолидирания финансов отчет не се различават съществено от балансовите им стойности при изготвяне на консолидиран финансов отчет на база действащо предприятие.

Оценката на недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация е базирана на определени от лицензирани оценители справедливи стойности, намалени с очакваните разходи по продажбата.

При определяне на справедливите стойности на недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация, независимите оценители са приложили два подхода за оценка – приходен подход (инвестиционен метод) и пазарен подход (сравнителен метод).

Инвестиционният метод се основава на възможността земеделските имоти да генерират доходи от експлоатацията им, съобразени с начина на трайно ползване, местоположението им и други фактори. Доходите от земеделските имоти се заплащат в пари и натура; само в натура и само в пари. Това затруднява тяхното обективно и ефективно ползване при оценяването. Поради тази причина при извършване на оценката на земеделските имоти в конкретния случай се стъпва както на заплащаните ренти за един декар, така и на размера на дохода от земята, определен като част от потенциалния размер на печалбата. При този метод настоящата стойност на имотите се разглежда като съотношение между средния размер на годишната наемна стойност и подходяща норма на капитализация на приходите.

При прилагане на пазарния подход, стойността на земеделските имоти се определя чрез пряко сравнение на оценяваните обекти с други аналогични имоти, които са били предмет на сделки в предходните девет месеца преди датата на оценката. При извършване на сравнителния анализ се определят различията – площ, местоположение, категория, специализация на производството и други, които са чувствителни към стойността на имотите. Правят се корекции за съответствие на характеристиките на имотите. Една сравнителна оценка изисква активен пазар, за който могат да се анализират сделки с имоти от гледна точка на капиталната стойност. Такъв съществува при земеделските имоти, както се посочи при анализа на пазара. Основният информационен източник при оценката на имотите по сравнителния метод е наличната информация за цени на земеделските имоти при покупко-продажби от специализирани сайтове за пазара на земеделски земи по области, общини и землища. При определяне стойността на имотите по този метод, са взети предвид начина на трайно ползване – ниви, ливади, трайни насаждения и пасища, площта на имота, категорията на земеделската земя, разстояние до населено място и път (където е налична тази информация).

Справедливата пазарната стойност на оценяваните недвижими имоти е получена като средно претеглена величина от стойностите по двата метода.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет на ликвидационна база, Групата оценява своите пасиви, посочени в Отчета за финансовото състояние, основавайки се на тяхната нетна реализируема стойност и ги представя като текущи пасиви. Приема се, че поради естеството на тези позиции, балансовите им стойности отразяват тяхната справедлива стойност.

Счетоводната политиката за отчитане на приходите, разходите и собствения капитал не е променяна спрямо предходния отчетен период.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет (продължение)

2.1. Ликвидационна база за 2011 (продължение)

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания. Основните източници на несигурност по отношение на предположенията и оценките, касаят принципа действащо предприятие и справедливата стойност на недвижими имоти.

2.2. Действащо предприятие за 2010 г.

Годишният консолидиран финансов отчет на Групата към 31.12.2010 г. е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие. Общите положения в счетоводната политика, изготвени на тази база са описани по - долу.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2011 г.:

- МСС 24 „Оповестяване на свързани лица” (изменен) в сила от 1 януари 2011 г., приет от ЕС на 19 юли 2010 г.;
- Годишни подобрения 2010 г. в сила от 1 януари 2011 г., освен ако не е посочена друга дата, приет от ЕС на 18 февруари 2011 г.

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

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

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

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.1. Общи положения (продължение)

Годишни подобрения 2010 г. в сила от 1 януари 2011 г., освен ако не е посочена друга дата, приети от ЕС на 18 февруари 2011 г.:

-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 предварителен консолидиран 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 транзакции за плащане на базата на акции на придобивания, които придобиваният се съгласява или отказва да приеме, в съответствие с метода съгласно МСФО 2 към датата на придобиване.

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

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

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

3.1. Общи положения (продължение)

-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.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения не са свързани с дейността на Групата и нямат ефект върху консолидирания финансов отчет:

- 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.;
- МСС 24 „Оповестяване на свързани лица” (изменен) в сила от 1 януари 2011 г., приет от ЕС на 19 юли 2010 г.;
- МСС 32 „Финансови инструменти: представяне” (изменен) в сила от 1 февруари 2010 г., приет от ЕС на 24 декември 2009 г.;
- КРМСФО 14 „Предплащане на минимално финансиране” в сила от 1 януари 2011 г., приет от ЕС на 19 юли 2010 г.;
- 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.;
- Годишни подобрения 2010 г. в сила от 1 януари 2011 г., освен ако не е посочена друга дата, приет от ЕС на 18 февруари 2011 г.

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

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

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата, е представена по-долу:

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

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

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

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

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

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

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 11 „Съвместни ангажименти” замества МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия” и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия“, „съвместно контролирани операции“ и „съвместно контролирани активи“ с две категории – „съвместни операции“ и „съвместни предприятия“. Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия” е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.

3. Промени в счетоводната политика (продължение)

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

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност” дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасива или при липса на такъв – на пазара с най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив.

МСС 1 „Представяне на финансови отчети” – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., все още не е приет от ЕС

Измененията изискват представянето на отделните елементи на другия всеобхватен доход в две групи в зависимост от това дали те ще се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Елементи, които не се прекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от елементи, които ще се прекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Дружествата, избрали да представят елементите на другия всеобхватен доход преди данъци следва да показват съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“, но могат да се използват и други заглавия. Измененията следва да се прилагат ретроспективно.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети” (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети” (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран) продължава да предписва метода на собствения капитал. Промени в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 „Съвместни ангажменти”.

Публикувани са и други нови стандарти и разяснения, но не се очаква те да имат съществен ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата:

- 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

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

- МСС 19 „Доходи на наети лица” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

- КРМСФО 20 „Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините“ в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

Групата е приела да представя консолидирания отчет за всеобхватния доход в единичен отчет.

4.2. База за консолидация

Във консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2011г. Дъщерните предприятия са всички предприятия, при които Групата упражнява контрол върху финансовата и оперативната им политика. Предприятието майка придобива и упражнява контрол, когато има властта да управлява финансовата и оперативна политика на дадено предприятие с цел да извлича ползи в резултат на дейността му. Всички дъщерни предприятия в Групата имат отчетен период, приключващ към 31 декември 2011г.

Нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата се елиминират.

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

Приходите и разходите на дъщерните предприятия се включват в консолидирания финансов отчет от датата на придобиване до датата, на която Компанията-майка престане да упражнява контрол върху дъщерното дружество.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

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

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

4.4. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги и продажби на активи. Приходите от основните дейности са представени в пояснения 22 и 24.

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

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

4. Счетоводна политика (продължение)

4.4. Приходи (продължение)

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

4.4.1. Приходи от предоставяне на услуги

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

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

4.4.2. 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.

4.4.3. Продажба на продукция и инвестиционни имоти

Приходите от продажба на селскостопанска продукция и инвестиционни имоти се признават, когато съществените рискове и ползи от собствеността върху селскостопанската продукция или инвестиционните имоти са прехвърлени на купувача.

4.5. Административни разходи и възнаграждение на обслужващо дружество

Административните разходи и възнаграждението на обслужващо дружество се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4. Счетоводна политика (продължение)

4.7. Нематериални активи

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

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

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

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

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

- Софтуер 2 години

Разходите за амортизация са включени в Консолидирания отчет за всеобхватните доходи на ред „Разходи за амортизация”.

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

4.8. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, 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 консолидирания отчет за доходите за съответния период.

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

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

4. Счетоводна политика (продължение)

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

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

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

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

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини, съоръжения и оборудване се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в Консолидирания отчет за всеобхватните доходи на ред „Печалба от продажби на нетекущи активи“.

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

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

4.9. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани предприятия са всички предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не представляват нито дъщерни предприятия нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по метода на собствения капитал.

Значително влияние е правото на участие при взимането на решения, свързани с финансовата и оперативна политика на предприятието, в което е инвестирано, но не е контрол или съвместен контрол върху тази политика.

Групата признава дивидент от асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

Поради предложеното за гласуване на Общото Събрание на Акционерите предложение от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), към 31 декември 2011 г., инвестициите в асоциирани предприятия на Групата са представени в консолидирания отчет за финансово състояние на ред финансови активи. (виж пояснение 8).

4. Счетоводна политика (продължение)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Счетоводна политика (продължение)

4.11. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения (продължение)

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

4.12. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в Консолидирания отчет за всеобхватния доход съответно на ред „Приходи от наем на инвестиционни имоти” и ред „Административни разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.4 и пояснение 4.5.

4.13. Финансови инструменти

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

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

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

4. Счетоводна политика (продължение)

4.13. Финансови инструменти (продължение)

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

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

4.13.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Групата. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на консолидирания финансов отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

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

Кредити и вземания

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

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

4. Счетоводна политика (продължение)

4.13. Финансови инструменти (продължение)

4.13.2. Финансови пасиви

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

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

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

Облигационният заем е получен с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Той е отразен в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата, 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. Счетоводна политика (продължение)

4.14. Данъци върху дохода

Дължимите текущи данъци на Групата се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, дружества, лицензирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба.

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидираните финансови отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.20.3.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

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. Счетоводна политика (продължение)

4.16. Материални запаси

Материалните запаси включват материали, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси.

Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Разходите за преработка на материалните запаси включват разходи, директно свързани с произвежданите продукти. Освен това те включват и систематично разпределени постоянни и променливи общопроизводствени разходи, които възникват в процеса на производство. Тези разходи за преработка, които не са разграничени за всеки продукт се разпределят между продуктите на рационална и постоянна основа.

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

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

4.17. Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности

Нетекущи активи, държани за продажба

Групата класифицира даден нетекущ актив или група за извеждане от употреба като държан за продажба, ако неговата балансова стойност ще бъде възстановена основно по – скоро чрез сделка за продажба отколкото чрез продължаваща употреба и ако активът е на разположение за незабавна продажба в неговото настоящо състояние.

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

4. Счетоводна политика (продължение)

4.17. Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности (продължение)

Преустановени дейности

Преустановената дейност представлява компонент от Групата, който е освободен, или е класифициран като държан за продажба и отговаря на следните критерии:

- Представлява отделен основен вид дейност или географска област на дейности;
- Е част от координиран план за освобождаване на отделен основен вид дейност или географска област на дейности;
- Е дъщерно дружество, придобито изключително с цел да бъде препродадено;

Групата представя нетекущия актив, класифициран като държан за продажба, и активите и пасивите на група за извеждане от употреба, класифицирана като държана за продажба, отделно от другите активи и пасиви в консолидирания отчет за финансовото състояние (виж пояснение 15).

4.18. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

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

Всички сделки с акционерите в Групата са представени отделно в Консолидиран отчет за собствения капитал.

По оценка на ръководството към края на 2011 г. съгласно изискванията на ЗДСИЦ Компанията-майка следва да декларира минимален дивидент от 90 % от подлежащия на разпределение финансов резултат или 4 307 хил. лв.

4.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

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

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

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Други задължения” по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.20. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

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

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

4.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.22.

4.21.1. Приходи

Приходите от наем (рента) се начисляват текущо след получаване в офиса на обслужващото дружество на подписан договор за аренда или наем и се отнасят пропорционално по тримесечия за съответната стопанска година, независимо от датите на фактическото получаване на дължими плащания по тези договори. За договори, сключени до 31 декември на годината, през която започва стопанската година, една четвърт от прихода се начислява в последното тримесечие на текущата година, а остатъкът от прихода се начислява на тримесечия до третото тримесечие на следващата година.

Фактури по договорите за наем/аренда се издават на датата на падежа и са за стойността на дължимата сума по договора и прилежащите към него анекси.

4. Счетоводна политика (продължение)

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

4.21.2. Лизинги

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

4.21.3. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните разпоредби по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, касаещ дейността на Компанията - майка, също са взети предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.21.4. 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 консолидиран финансов отчет Фондът не е страна по съществени висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

Към 30.06.2011 "ЕЛАРГ" е бил ищец по вътрешно арбитражно дело № 344/ 2009 по описа на Арбитражния съд пред БТПП срещу "Елана пропърти мениджмънт" АД на основание нищожност на договор за обслужващо дружество поради противоречие с императивните разпоредби на чл. 114 от ЗППЦК. Цената на иска е била 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 бил в размер на 10 452 хил. лв. На 15.02.2011 г. , 21.03.2011 г. и 28.06.2011 бяха проведени заседания на арбитражния решаващ състав, на които бяха представени нови доказателства. На 03.08.2011 е сключен договор за извънсъдебна спогодба между страните, според който страните прекратяват всички съществуващи между тях спорове. Допълнителна информация по спогодбата е посочена в пояснение 15.

4.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството. Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4. Счетоводна политика (продължение)

4.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки (продължение)

4.22.1. Обезценка

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

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.

Към 31 декември 2011г. и 31 декември 2010г. Групата е претърпяла загуби от обезценка на активи на стойност съответно 2 206 хил. лв. и 4 946 хил. лв., за да се намали тяхната балансовата стойност до възстановимата им стойност.

4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2011г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата.

Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.22.3. Материални запаси

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

5. Инвестиционни имоти

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДЦИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

5. Инвестиционни имоти (продължение)

Промените в балансовите стойности, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Площ Декари	Стойност на придобиване ‘000 лв.	Балансова стойност ‘000 лв.
Към 1 януари 2010 г.	293 034	64 249	64 249
Постъпили през 2010г. имоти	5 873	1 732	1 732
-чрез покупка	4 623	1 473	1 473
-чрез замяна	1 250	244	244
-други	-	15	15
Отписани през 2010г. имоти	(14 090)	(2 930)	(2 930)
Обезценка през 2010г. на имоти	-	-	(1 352)
Към 31 декември 2010 г.	284 817	63 051	61 699
Придобити през 2011г. имоти	4 488	2 413	2 413
-имоти, придобити чрез бизнес комбинация през 2011 г.	906	793	793
-чрез покупка	567	191	191
-чрез замяна	3 015	1 429	1 429
Отписани през 2011г. имоти	(47 041)	(11 933)	(11 933)
Отписана обезценка през 2011 г.	-	-	748
Рекласифицирани имоти към недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация (пояснение 16)	(242 264)	(53 531)	(52 927)
Балансова стойност към 31 декември 2011 г.	-	-	-

Инвестиционните имоти на Групата не са заложени като обезпечение по заеми.

През 2011г. имоти в размер на 31 хил. лв. са отписани в резултат на изгубени съдебни дела (2010: 15 хил. лв). (виж пояснение 28)

В съответствие с изискванията на чл. 20 от Закона за Дружествата със Специална Инвестиционна Цел Компанията-майка е възложила на лицензирани оценители от “Оценки и Партньорство” ООД, които да извършат оценка на притежаваните земеделски имоти към 31.12.2010 година. “Справедливата пазарна стойност”, която оценителите определят към края на 2010 г. е в размер на 91 464 хил.лв. Групата е приела по-предпазлив и консервативен подход при последващо оценяване след първоначалното признаване на притежаваните инвестиционни имоти, в следствие на което инвестиционните имоти са представяни по тяхната покупна стойност, намалена с отчетената обезценка.

През 2010 г., в резултат на промените в пазара на селскостопански земи и детайлния анализ на портфейла с инвестиционни имоти, Групата е отчела обезценка в размер на 1 352 хил.лв., която е посочена на ред “Разходи за обезценка на активи” в консолидирания отчет за всеобхватния доход. През 2011 г. в резултат на продажба на притежаваните имоти, Групата е отписала обезценка в размер на 748 хил.лв. (2010: 0 хил.лв.)

Приходите от наеми за периода, приключващ на 31.12.2011г., възлизали на 5 322 хил. лв. (2010г.: 4 766 хил. лв.), са включени в Консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Приходи от наем на инвестиционни имоти” (виж пояснение 22).

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

5. Инвестиционни имоти (продължение)

Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи в размер на 25 хил.лв. са отчетени на ред „Административни разходи“ (2010: 0 хил.лв.), които се отнасят за такси и комисионни по сключени договори за аренда.

Поради предложеното за гласуване на Общото Събрание на Акционерите предложение от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура на ликвидация (виж пояснение 2), към 31.12.2011, притежаваните от Групата инвестиционни имоти са представени в консолидирания отчет за финансово състояние като текущи активи, недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация, оценени по тяхната нетна реализируема стойност (пояснение 15).

6. Нематериални активи

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

	Софтуер ‘000 лв.	Разходи за придобиване на нематериални активи ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2010г.	69	19	88
Новопридобити активи, закупени	-	4	4
Отписани разходи за придобиване на нематериални активи	-	(23)	(23)
Салдо към 31 декември 2010г.	69	-	69
Новопридобити активи, закупени	4	-	4
Отписване на нематериални активи при продажба на дъщерно дружество	(13)	-	(13)
Салдо към 31 декември 2011г.	60	-	60
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2010г.	(22)	-	(22)
Амортизация	(29)	-	(29)
Салдо към 31 декември 2010г.	(51)	-	(51)
Амортизация за периода	(17)	-	(17)
Отписана амортизация на активи при продажба на дъщерно дружество	8	-	8
Салдо към 31 декември 2011г.	(60)	-	(60)
Балансова стойност към 31 декември 2010г.	18	-	18
Балансова стойност към 31 декември 2011г.	-	-	-

Нематериалните активи на Групата с отчетна стойност 60 хил. лева са в употреба, но напълно амортизирани към 31.12.2011 г. Всички разходи за амортизация на нематериални активи са включени в годишния консолидиран отчет за всеобхватния доходите на ред „Разходи за амортизация“. Групата не е заложила нематериални активи като обезпечение по свои задължения. Не са сключвани съществени договори за покупко-продажба през периода.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

7. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Машините, съоръженията и оборудването на Групата включват офис оборудване, стопански инвентар, транспортни средства и разходи за придобиване на дълготрайни активи. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Имоти '000 лв.	Офис оборуд ване '000 лв.	Стопански инвентар '000 лв.	Разходи за придо биване на активи '000 лв.	Транспо ртни средства '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари 2010г.	-	32	14	17	70	133
Новопридобити активи	21	3	1	23	26	74
Отписани активи	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2010г.	21	35	15	40	96	207
Новопридобити активи	-	7	-	20	14	41
Отписани активи	-	(8)	(1)	-	(7)	(16)
Отписани активи при продажба на дъщерно дружество	(21)	(14)	(3)	(23)	(79)	(140)
Отписани разходи за придобиване на дълготрайни активи	-	-	-	(37)	-	(37)
Салдо към 31 декември 2011г.	-	20	11	-	24	55
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2010г.	-	(25)	(4)	-	(22)	(51)
Отписани активи	-	-	-	-	-	-
Амортизация	-	(4)	(1)	-	(21)	(26)
Салдо към 31 декември 2010г.	-	(29)	(5)	-	(43)	(77)
Отписани активи	-	7	1	-	3	11
Отписана амортизация на активи при продажба на дъщерно дружество	-	5	1	-	28	34
Амортизация	-	(3)	(3)	-	(12)	(18)
Салдо към 31 декември 2011г.	-	(20)	(6)	-	(24)	(50)
Балансова стойност към 31 декември 2010г.	21	6	10	40	53	130
Балансова стойност към 31 декември 2011г.	-	-	5	-	-	5

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

Към 31 декември 2011г. ръководството на Групата преценява, че ще прекрати работата по проект за изграждане на ветроенергийни централи и отписва капитализираните разходи за придобиване на дълготрайни активи по проекта в размер на 37 хил. лв.

Ръководството на Групата счита, че не съществуват индикации за обезценка на имотите, машините, съоръженията и оборудването към 31 декември 2011 г.

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

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

Поради предложеното за гласуване на Общото Събрание на Акционерите предложение от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), към 31 декември 2011 г., машините, съоръжения и оборудване на Групата са представени в консолидирания отчет за финансово състояние на ред други текущи активи по тяхната нетна реализируема стойност.

8. Финансови активи

Финансовите активи на Групата представляват инвестиции в асоциирани предприятия, които поради предложеното за гласуване на Общото Събрание на Акционерите предложение от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), към 31 декември 2011 г. са представени в консолидирания отчет за финансово състояние като текущи активи по тяхната нетна реализируема стойност.

На 20 декември 2011г. Еларг Уинд ЕООД, действащо чрез управителя си Красен Подгорски взема решение за учредяване еднолично акционерно дружество – Реколта 2011 ЕАД. Регистрираният капитал на новоучреденото дружество е в размер на 8 000 хил. лв. и се състои от 80 000 акции с номинална стойност от 10 лв. всяка..

На 22 декември 2011г. Съветът на директорите на едноличния собственик на капитала – Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ взема решение 100% от акциите на Реколта 2011 ЕАД да бъдат заменени срещу акциите на Агроменидж АД, собственост на Индустириален холдинг България АД и представляващи 33.33% от капитала на Агроменидж АД.

Прехвърлянето на собствеността на асоциираното дружество е на 29 декември 2011 г. Към 31.12.2011 г. Агроменидж АД е представена в Консолидирания Отчет за финансовото състояние по себестойността на заменените за придобиването му дялове в Реколта 2011 ЕАД в размер на 8 000 хил. лв., която е справедливата стойност на придобитите дялове в Агроменидж АД.

Асоциираното дружество е учредено в България, с основна дейност – обслужващо дружество на ЕЛАРГ Фонда за Земеделска земя АДСИЦ.

Инвестицията в асоциираното предприятие е в размер на 8 000 хил.лв. и представлява 33,33% дял в капитала на „Агроменидж“ АД.

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по метода на собствения капитал.

Акциите на асоциираните предприятия не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност.

8. Финансови активи (продължение)

Всички трансфери на парични средства към Групата, напр. изплащане на дивиденди, се осъществяват след одобрението на най-малко 51% от всички собственици на асоциираното предприятие. През периода Групата не е получавала парични средства от асоциираното дружество.

Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в асоциираното предприятие.

9. Лизинг

9.1. Финансов лизинг като лизингополучател

Групата е придобила по договори за финансов лизинг лек автомобил Тойота Авенсис. Нетната балансова стойност на актива, придобит по договор за финансов лизинг, към 31 декември 2011 г. е нула, тъй като активът е отписан при продажба на дружеството Еларг Агро ЕООД (2010г.: 27 хил. лв.) (виж пояснение 15). Към 31.12.2010, активът е включен в група „Транспортни средства“ от „Имоти, машини и съоръжения“ (вж. пояснение 7).

Бъдещите минимални лизингови плащания в края на всеки от представените отчетни периоди са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година	От 1 до 5	Общо
	‘000 лв.	години ‘000 лв.	‘000 лв.
31 декември 2010г.			
Лизингови плащания	6	18	24
Дисконтиране	(1)	(3)	(4)
Нетна настояща стойност	5	15	20
31 декември 2011г.			
Лизингови плащания	-	-	-
Дисконтиране	-	-	-
Нетна настояща стойност	-	-	-

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. Групата не е признала разход по условни наеми, както и няма бъдещи минимални плащания по подлизингови договори, тъй като активите придобити по договори за финансов лизинг се използват само от Групата.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДЦИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

9. Лизинг (продължение)

9.2. Оперативен лизинг като лизингополучател

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

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1	От 1 до 5	Над 5	Общо
	година	години	години	
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Към 31 декември 2010г.	723	774	131	1 628
Към 31 декември 2011г.	-	-	-	-

Лизинговите плащания за годината приключваща на 31 декември 2010 г. признати на разход в консолидирания отчет за всеобхватния доход са на стойност 565 хил. лв. Тази сума включва минималните лизингови плащания.

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

9.3. Оперативен лизинг като лизингодател

Договорите за отдаване под наем на инвестиционните имоти са неотменими. Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1	От 1 до 5	Над 5	Общо
	година	години	години	
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Към 31 декември 2010г.	4 856	2 017	11	6 884
Към 31 декември 2011г.	5 373	3 277	-	8 650

Лизинговите постъпления по оперативен лизинг, признати като приход в Консолидирания отчет за всеобхватния доход за периода приключващ на 31 декември 2011г., възлизат на 5 322 хил. лв. (31.12.2010: 4 766 хил. лв.) (виж пояснение 22). Тази сума включва минималните лизингови постъпления.

Очакваните минимални постъпления по оперативен лизинг включват суми, по сключени договори за отдаване под наем на инвестиционните имоти.

10. Материални запаси

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

	<u>31 декември 2011</u>	<u>31 декември 2010</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Материали	-	26
Незавършено производство	-	807
Общо материални запаси	-	833

За периода приключващ на 31 декември 2011г. няма материални запаси, отчетени като текущ разход в печалбата или загубата (2010: 687 хил. лв.), тъй като този вид дейност на Групата е прекратен (виж пояснение 15).

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

В състава на материалите са включени както следва:

	<u>31 декември 2011</u>	<u>31 декември 2010</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Семена за посев	-	-
Торове и препарати	-	26
Общо материали	-	26

Разходите за придобиване на земеделска продукция се отнасят за извършени агротехнически мероприятия по обработки на земеделски земи и подготовка за засяване на есенници и пролетници.

Земеделската продукция, прибрана от биологичните активи на предприятието, е оценена по справедлива стойност в момента на прибиране на реколтата, намалена с приблизителната оценка на разходите за продажба съгласно изискванията на МСС 41 „Земеделие”. За оценка на земеделската продукция към датата на прибиране на реколтата са използвани цените на Софийска стокова борса. В резултат на това, през 2010г. Групата е отчела обезценка на продукцията в размер на 1 055 хил. лв. в момента на прибиране на реколтата.

Към 31 декември 2011 година, Групата е продала или не упражнява контрол върху дъщерните дружества, произвеждащи земеделска продукция и техните активи и пасиви не са включени в настоящия консолидиран финансов отчет (виж пояснение 15). За периода приключващ на 31 декември 2011 г., Групата няма произведена продукция.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

10. Материални запаси (продължение)

Произведената през 2011г. продукция може да бъде представена както следва:

	Пшеница		Кориандър		Рапица		Общо	
	Тон	'000 лв.	Тон	'000 лв.	Тон	'000 лв.	Тон	'000 лв.
Наличност към 31 декември 2010г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Произведена през периода	1 734	520	17	11	704	563	2 455	1 094
Продадена през периода	(1 734)	(520)	(17)	(11)	(704)	(563)	(2 455)	(1 094)
Наличност към 31 декември 2011г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Произведената през 2010г. продукция може да бъде представена както следва:

	Пшеница		Слънчоглед		Общо	
	Тон	'000 лв.	Тон	'000 лв.	Тон	'000 лв.
Наличност към 31 декември 2009г.	-	-	-	-	-	-
Произведена през периода	2 683	1 718	55	55	2 738	1 773
Вложена през периода	(13)	(4)	-	-	(13)	(4)
Продадена през периода	(2 590)	(1 690)	(55)	(55)	(2 645)	(1 745)
Бракувана през периода	(80)	(24)	-	-	(80)	(24)
Наличност към 31 декември 2010г.	-	-	-	-	-	-

Към края на 2010г. цялата продукция е реализирана.

11. Търговски вземания

	31 декември 2011	31 декември 2010
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания от арендатори, брутно в т.ч.	3 524	3 104
По договори за наем/аренда 2011/12	1 408	-
По договори за наем/аренда 2010/11	538	1 215
По договори за наем/аренда 2009/10	567	1 083
По договори за наем/аренда 2008/09	532	581
По договори за наем/аренда 2007/08	209	225
Вземания от клиенти и доставчици	4	36
Обезценка на вземания 2009/10	(356)	-
Обезценка на вземания 2008/09	(532)	(581)
Обезценка на вземания 2007/08	(209)	(225)
Общо търговски вземания	2 161	2 334

11. Търговски вземания (продължение)

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

Към 31.12.2011 г. вземанията от арендатори се отнасят за стопанската 2009/10 г. и 2010/11 г. Всички търговски вземания на Групата са прегледани относно индикации за обезценка.

Към 31.12.2009 г. бе направена обезценка на вземания от клиенти арендатори, отнасящи се за стопанската 2007/08 г. Брутния размер на обезценката е в размер на 324 хил.лв. и е признат в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Обезценка на активи” през 2009 г. През 2010 г. бе възстановена обезценка на вземания за стопанската 2007/08 в размер на 101 хил.лв., от които 75 хил.лв. са признати в отчет за всеобхватния доход на ред „Други приходи” (виж пояснение 26), както и получено застрахователно обезщетение в размер на 26 хил.лв. е признато като „Други приходи” (виж пояснение 26). Към 31.12.2010 г. бе направена обезценка на вземания от клиенти арендатори, отнасящи се за стопанската 2008/09 г. и 2007/08 г.

Към 31.12.2011 г. бе направена обезценка на вземания от клиенти арендатори, отнасящи се за стопанската 2009/10 г. в размер на 358 хил.лв. и 2 хил.лв. обезценка на вземания арендатори стопанска година 2008/09 г. Салдото на обезценката е в размер на 1 097 хил.лв., а разходът е признат в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Обезценка на активи”. Към 31.12.2011 г. бе възстановена обезценка на вземания за стопанската 2009/2010 в размер на 2 хил.лв., на вземания за стопанската 2008/09 в размер на 51 хил.лв. и на вземания за стопанската 2007/08 в размер на 10 хил.лв., признати в отчет за всеобхватния доход на ред „Други приходи” (виж пояснение 26).

Групата предприема разумни стъпки към събирането на провизираните вземания отнасящи се за стопанската 2007/08 г., 2008/09 г. и 2009/10 г.

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

	31 декември 2011	31 декември 2010
	‘000 лв.	‘000 лв.
На 1 януари	806	324
Призната обезценка на вземания от арендатори за 2009/10	358	-
Призната обезценка на вземания от арендатори за 2008/09	2	581
Призната обезценка на вземания от арендатори за 2007/08	(6)	2
Възстановена обезценка (пояснение 26)	(63)	(101)
На 31 декември	1 097	806

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към предварителния консолидиран финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

11. Търговски вземания (продължение)

Най-значимите вземания от арендатори към 31 декември 2011 г. са представени, както следва:

	31 декември 2011	31 декември 2010
	'000 лв.	'000 лв.
АГРОХОЛД БЪЛГАРИЯ – ЕООД	182	182
МЕГА ГРУП ЕООД	164	164
ЗП НЕНКО ИВАНОВ НЕНКОВ	112	112
ЗП АНТОН СТОЙЧЕВ МИХАЙЛОВ	69	39
ЗП ЦВЕТЕЛИНА ДИМИТРОВА ИВАНОВА	68	68
МАРКЛАНД ЕООД	60	36
ЗП ДИМИТЪР ИВАНОВ ДИМИТРОВ	60	60
СТАНДАРТ АГРО АМ ЕООД	44	44
ЗП СТАНИМИР НЕДЯЛКОВ СТОЯНОВ	31	-
АГРОВЕНЧЪР - АД	29	-
ЗП ХРИСТО ХРИСТОВ НИКОЛОВ	28	28
АГРОХРИСТИНВЕСТ ЕООД	25	-
ЕКАТЕРИНА ЙОРДАНОВА МАТ ГЕР ЕТ	25	30
ЗП МЛАДЕН СИМЕОНОВ ПЕТКОВ	25	-
САТЕЛИТ 4 ООД	24	24
СТЕЛМАР ООД	23	-
МК ФЕРА ВИТА - ЕООД	23	-
ВЕСЕЛИНА МИХАЙЛОВА ГЕОРГИЕВА ЗП	21	-
ТОПАГРО ООД	20	-
АГРО - СВЕТЛОЗАР ДИЧЕВСКИ ЕТ	20	-
КОРАДО С ЕООД	19	-
ОРИЕНТ 2000 ЕООД	19	15
ЗП ГЕОРГИ ДИМИТРОВ ЦЕНОВ	17	-
ЗП ИРИНА ПЕТКОВА	16	-
ЗП ЯНЧО НИКОЛОВ ТАНЕВ	15	-
РУМИЛ АГРО - ЕООД	15	-
АГРО ДАР 7 ООД	14	-
ЗП НИКОЛАЙ КОСТАДИНОВ ВЪЛКОВ	13	-
ЗП СТЕФАН ДИМОВ ХУБЕНОВ	13	-
ИРА ЙОРДАН ПАНЧЕВ ЕТ	13	-
ГРУПО ТОРИХО Б.И. ООД	13	-
МАРИН КОСТОВ ДИМИТРОВ	12	-
ЗП ШАБАН РАСИМОВ ШАБАНОВ	12	-
АЛБЕНА СИМЕОНОВА 1 ЕООД	12	-
ЗП ХРИСТО ХРИСТОВ КАРСКИ	12	-
КООПЕРАЦИЯ ПРЕСЛАВ	11	-
ЗП РЕЙХАТ ШЕРИФОВ АРИФОВ	11	-
ЗП ЗЛАТКО ИВАНОВ КУЛЧЕВ	10	-
АГРОЛЕС ДИМОВ ЕООД	10	10
ГЕОРГИ КОЛЕВ КОЛЕВ	9	17
ПА 97 ООД	9	15
ИВАЛИН М.ЙОТОВ – ЕТ	5	36
ГЪМ АД	2	50
АГРО ТЕРА СЕВЕР АД	-	53
КЕМАПУЛ ЕООД	-	20
СИЛВИЯ 7 ООД	-	42
		42

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АД СИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

12. Други вземания

Другите вземания на Групата включват:

	31 декември 2011	31 декември 2010
	‘000 лв.	‘000 лв.
Други нетекущи вземания		
Предоставени аванси по договори за закупуване на имоти	-	443
Общо други нетекущи вземания	-	443
Други текущи вземания		
Присъдени вземания	546	544
Обезценка на присъдените вземания	(544)	(544)
Балансова стойност на присъдените вземания	2	-
Предоставени аванси във връзка със сключени:		
Договори за закупуване на имоти	4	-
Договори за аренда	4	27
Други аванси	27	35
Обезценка на предоставени аванси	(25)	(25)
Балансова стойност на предоставени аванси	10	37
Данък добавена стойност за възстановяване	195	114
Данък върху печалбата	21	-
Вземания по съдебни спорове	49	49
Обезценка на вземания по съдебни спорове	(49)	(49)
Балансова стойност на вземания по съдебни спорове	-	-
Такса за обезпечение на бъдещ иск и гаранция по съдебно дело	-	71
Разходи за бъдещи периоди (застраховки, такси, т.н.)	1	-
Вземания по лихви	-	-
Вземания по продажба на дружество	289	-
Вземания от ключов управленски персонал (виж пояснение 34.2)	-	17
Други	3	10
Общо други текущи вземания	521	249
Общо други вземания	521	692

През 2010 г. Компанията - майка предоставя на професионалния търговец/посредник по сделки с недвижими имоти – „Ленд Инвестмънт“ АД 1 819 хил. лв. аванс за покупка на земя. До края на 2010г., „Ленд Инвестмънт“ АД изповядва сделки по покупка на земя за 1 406 хил. лв., като към 31 декември 2010г. салдото на предоставения аванс за покупка на земя, след начисляване на договорна неустойка от 30 хил.лв., остава в размер на 443 хил. лв. През януари 2011 г. страните се договарят, че „Ленд Инвестмънт“ АД ще прехвърли земи за 12 хил. лв., а останалата сума от неусвоения аванс в размер на 431 хил. лв. ще възстанови на Групата. Към дата на издаване на настоящия отчет „Ленд Инвестмънт“ АД изцяло е изпълнил поетите ангажименти.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДЦИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

12. Други вземания (продължение)

Във връзка с продажбата на Еларг Агро ЕООД, Групата е признала вземания по продажба в размер на 289 хил.лв. (виж. пояснение 15).

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
На 1 януари	618	199
Призната	-	419
На 31 декември	618	618

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

	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Балансова стойност към 01.01.2010г.	(1)	(3)	(24)	(19)	-
Начислени през 2010г.	-	(1)	(4)	(11)	-
Признати през 2010г.	-	-	6	30	-
Балансова стойност към 31.12.2010г.	(1)	(4)	(22)	-	-
Начислени през 2011г.	-	-	-	-	-
Признати през 2011г.	-	(1)	22	-	-
Балансова стойност към 31.12.2011г.	(1)	(3)	-	-	-

13. Вземания/приходи от финансиране за обработваема площ

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

На 05.11.2010г. то е получило Уведомително писмо от Разплащателна Агенция – Република България и Контролен лист за извършена проверка на място на обработваните от него площи. Констатираната допустима площ за подпомагане за 2010г. е в размер на 21 068 дка (2 106.8 ха).

За оценката на приходите от директни плащания за единица площ дъщерното дружество е възприело консервативен подход, основавайки се на несигурността в предварително изчислените и оповестени данни от ДФ Земеделие за размерите на субсидията за 2010г. В тази връзка като основа за изчисляването на очакваната субсидия за 2010г., дъщерното дружество е използвало размера на изплатените субсидии за 2009г., а именно Европейската субсидия 16.23 лв./дка (82.99 евро/ха). При така възприетия предпазлив подход дъщерното дружество е начислило очаквани приходи от финансираня за единица обработваема площ в размер на 342 хил.лв. През март 2011г. дъщерното дружество е получило част от субсидията за 2010г. в размер на 240 хил. лв., а през май 2011г. - е получило допълнително 147 хил. лв. субсидия. До 31 декември 2011 дъщерното дружество е получило субсидия за 2010 г. в размер на 395 хил. лв.

13. Вземания/приходи от финансиране за обработваема площ (продължение)

Към 31 декември 2011 година, Групата е продала или не упражнява контрол върху дъщерните дружества, с дейност стопанисване и обработка на наета земеделска земя и производство на селскостопанска продукция и техните активи и пасиви не са включени в настоящия консолидиран финансов отчет. Приходите и разходите от преустановени дейности през периода са представени в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Печалба и загуба от нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности“ в съответствие с МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности (виж пояснение 15).

14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти на Групата включват следните елементи:

	31 декември 2011	31 декември 2010
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	708	38
- Евро	2	10
Общо пари и парични еквиваленти	710	48

Към 31 декември 2011 г. и 31 декември 2010 г. Групата разполага с разплащателни сметки в лева и евро.

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 31 декември 2011 г., възлиза на 63 хил. лв. (2010 г.: 0 лв.).

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДЦИЦ

Пояснителни бележки към предварителния консолидиран финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

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

Печалбата и загубата от активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности може да бъде анализирана както следва:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>'000 лв.</u>	<u>'000 лв.</u>
Приходи от продажба на селскостопанска продукция (пояснение 23)	1 135	940
Себестойност на продадената селскостопанска продукция (пояснение 23)	(1 097)	(1 774)
Резултат от продадена селскостопанска продукция	38	(834)
Приходи от получено финансиране (пояснение 13)	285	342
Други приходи	14	-
Административни разходи	(157)	(226)
Обезценка	(459)	-
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(19)	(21)
Други разходи	(40)	(182)
Загуба от оперативна дейност	(338)	(921)
Финансови разходи	(1)	(3)
Печалби от продажби на инвестиции в дъщерни дружества (б (i)); (б (ii))	863	-
Печалба/(Загуба) преди данъци	524	(924)
Разход за данъци	-	50
Печалба/(Загуба) за периода	524	(874)

Приходите и разходите от преустановени дейности за предходния отчетен период са представени в консолидирания финансов отчет, съгласно изискванията на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности.

Парични потоци от нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности

	<u>31 декември</u>	<u>31 декември</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>'000 лв.</u>	<u>'000лв.</u>
Паричен поток от оперативна дейност	535	253
Паричен поток от инвестиционна дейност	(34)	(36)
Паричен поток от финансова дейност	(502)	(217)
Нетен паричен поток от преустановени дейности	(1)	-

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

(а) Проект „Камбаните“

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

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

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

	<u>Площ</u> <u>Декари</u>	<u>Средна цена</u> <u>според оценката</u> <u>към 31.12.2010</u> <u>‘000 лв. / дка</u>	<u>Балансова</u> <u>стойност</u> <u>31.12.2011</u> <u>‘000 лв.</u>	<u>Балансова</u> <u>стойност</u> <u>31.12.2010</u> <u>‘000 лв.</u>
Проект “Камбаните”	<u>183</u>	<u>81.97</u>	<u>-</u>	<u>15 001</u>

Отчитане

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

В съответствие с изискванията на чл. 20 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Групата възлага на лицензирани оценители извършването на оценка на притежаваните имоти, държани за продажба, както и оценка на застроителните параметри за притежаваните терени въз основа на одобрения генерален план.

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

	<u>31 декември</u> <u>2011</u> <u>‘000 лв.</u>	<u>31 декември</u> <u>2010</u> <u>‘000 лв.</u>
Цена на придобиване	20 363	20 363
Обезценка до нетна реализуема стойност	(5 362)	(5 362)
Рекласифицирани към недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация	<u>(15 001)</u>	<u>-</u>
Нетна реализуема стойност	<u>-</u>	<u>15 001</u>

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

Поради предложеното за гласуване на Общото Събрание на Акционерите предложение от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), към 31.12.2011, имотите държани за продажба на Групата са представени в консолидирания отчет за финансово състояние на ред “Недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация” (виж пояснение 16), оценени по тяхната нетна реализируема стойност.

Увеличението в стойността на Проект „Камбаните” в размер на 316 хил. лв. е в резултат на направени разходи през 2009 г. във връзка с необходим договор за изработка на подробен устройствен план и смяна на статута на земеделската земя, а отчетената обезценка към 31 декември 2010 г. в размер на 2 592 хил. лв. (2009: 2 770 хил. лв.), е на база получените оценки на “справедливата пазарна цена” от лицензиран оценител GVA SOLLERS. Загубите от обезценка са отчетени в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Обезценка на активи”. Оценка на инфраструктурата, необходима за реализиране на проекта Камбаните е направена от същите оценители и към 31.12.2010 г. възлиза на 19 815 хил. лв. (2009: 12,583 хил. лв.). Тази оценка е включена при определянето на нетната реализируема стойност на проекта.

(б) Придобиване на дъщерни дружества, класифицирани като държани за продажба и продажби на дялове на дъщерни дружества

(i) Продажба на дялове на Еларг Агро ЕООД

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 28 юни 2011г. е взето решение за продажба през месец октомври 2011г. година на всички дялове от капитала на Еларг Агро ЕООД и за цедиране на вземанията от Еларг Агро ЕООД. Към 31.12.2011 г. Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ е получило по банковата си сметка 50 000 лв. за продажба на дяловете си в Еларг Агро ЕООД и 1 286 хил. лв. по цесия за прехвърляне на вземане за допълнителни парични вноски. Допълнително, при сбъждане на определени обстоятелства, Компанията-майка очаква доплащане в размер до 540 хил. лв., от които като вземане са отчетени 289 хил. лв. (пояснение 12). В резултат на продажбата, към момента Компанията-майка е отчела загуби от инвестицията си в Еларг Агро в размер на 538 хил. лв., а Групата е отчела печалба от продажбата в размер на 839 хил. лв., като разликата от 1 377 хил. лв. представляват консолидираните загуби от Еларг Агро ЕООД към датата на загубата на контрола върху дейността му. Компанията-майка не осъществява оперативен контрол върху Еларг Агро ЕООД считано от 31 август 2011 г.

(ii) Продажба на дялове на Видин Агро ЕООД

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 Уинд ЕООД от 31 май 2011 е взето решение за продажба до месец октомври 2011 година на всички дялове от капитала на Видин Агро ЕООД, притежавани от Еларг Уинд ЕООД и за цедиране на вземанията от Видин Агро ЕООД. Продажбата на дъщерното дружество Видин Агро е осъществена на 12.09.2011 и Еларг Уинд ЕООД е получило 500 лв. за продажба на дяловете и 61 450 лв. за цедиране на допълнителните парични вноски, предоставени на Видин Агро ЕООД. Групата е отчела печалба от 24 хил. лв. в резултат от тази продажба.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

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

(б) Придобиване на дъщерни дружества, класифицирани като държани за продажба и продажби на дялове на дъщерни дружества (продължение)

(iii) Придобиване на дялове на Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД – в процес на ликвидация)

Съгласно протокол от заседание на Съвета на директорите на Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ от 02.08.2011 г. и Договор за спогодба от 03.08.2011 г., Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ и дружествата от групата Елана прекратяват всички съществуващи между тях спорове, нямат и няма да имат по-нататъшни претенции и/или задължения един към друг (пояснение 4.21.4), като Еларг фонд за земеделска земя АДСИЦ придобива 100% от капитала на Елана Пропърти Мениджмънт АД за 1 660 хил. лв. и погасява негови задължения към групата Елана за 841 хил. лв. В резултат на бизнес комбинацията Групата признава репутация в размер на 1 852 хил. лв. На 15.09.2011 г. е взето решение за ликвидация на Елана Пропърти Мениджмънт АД, в резултат на което, към 31 декември 2011 г. Групата отчита загуба от обезценка на репутация в размер на 1 852 хил. лв., представена в Консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред Разходи за обезценка на активи.

Основните промени в балансовата стойност на репутацията произтичат от придобиване на 100% от капитала на дружеството Пропърти Мениджмънт 2005 ЕАД (предишно Елана Пропърти Мениджмънт АД – в процес на ликвидация) на 03.08.2011 г. Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	31 декември 2011	31 декември 2010
	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	-	-
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	1 852	-
Салдо към 31 декември	<u>1 852</u>	-
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	-	-
Призната загуба от обезценка	(1 852)	-
Салдо към 31 декември	<u>(1 852)</u>	-
Балансова стойност към 31 декември	<u>-</u>	<u>-</u>

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към предварителния консолидиран финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

16. Недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация

Към 31.12.2011 недвижимите имоти на разположение за разпределение при ликвидация могат да бъдат анализирани както следва:

	<u>Площ</u> Декари	<u>Средна цена</u> <u>според оценка</u> <u>към 31.12.2011</u> Лв. / дека	<u>Балансова</u> <u>стойност</u> <u>31.12.2011</u> ‘000 лв.
Недвижими имоти(земеделски земи) на разположение за разпределение при ликвидация (пояснение 5)	242 264	395	92 775
Проект “Камбаните” (пояснение 15)	183	75 831	13 877
Общо недвижими имоти	242 447	-	106 652

Групата е възложила на лицензирани оценители от “Оценки и Партньорство” ООД извършване на оценка на притежаваните земеделски имоти към 31.12.2011 г. Справедливата пазарна стойност, която оценителите определят към края на 2011 г. е в размер на 95 775 хил. лв., като от нея са приспаднати приблизително оценените разходи за продажба в размер на 3 000 хил. лв. за достигане до нетна реализируема стойност.

Цената на придобиване и нетната реализируема стойност на земите на разположение за разпределение при ликвидация към 31 декември 2011 г. са както следва:

	<u>Земеделска</u> <u>земя</u> ‘000 лв.	<u>Проект</u> <u>„Камбаните“</u> ‘000 лв.	<u>Общо към</u> <u>31.12.2011</u> ‘000 лв.
Цена на придобиване	53 531	20 363	73 894
Обезценка	(604)	(5 362)	(5 966)
Преоценка до нетна реализируема стойност	39 848	(1 124)	38 724
Нетна реализируема стойност	92 775	13 877	106 652

Резултатът от последващата оценка на недвижими имоти в размер на 38 724 хил. лв. до нетната им реализируема стойност към 31 декември 2011 г. е представен на ред „Приходи от последваща оценка на недвижими имоти“ в Консолидирания Отчет за всеобхватния доход.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АД СИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

17. Собствен капитал

17.1. Акционерен капитал

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

	31 декември 2011	31 декември 2010
	'000 лв.	'000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	59 716	59 716
Издадени и напълно платени акции	59 716	59 716
Общо акции, оторизирани на 31 декември	59 716	59 716

Списъкът на основните акционери е представен, както следва:

	31 декември 2011		31 декември 2010	
	Акции		Акции	
	Брой	%	Брой	%
Агроменидж АД	29 560 880	49.50	-	-
QVT Fund LP	-	-	29 560 880	49.50
Алианц (дружества от Групата				
Алианц България общо)	11 095 882	18.58	10 017 373	16.78
Unicredit Bank Austria AG	3 276 268	5.49	-	-
Kairos Investments	-	-	4 858 834	8.14
Доверие (дружества от Групата				
Доверие общо)	2 903 416	4.86	2 991 766	5.01
Миноритарни собственици	12 879 439	21.57	12 287 032	20.57
	59 715 885	100	59 715 885	100

17.2. Премия резерв

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

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към предварителния консолидиран финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

18. Възнаграждения на персонала

18.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за заплати	(38)	(30)
Разходи по договори за управление	(352)	(253)
Разходи по възнаграждения на Одитен съвет	(33)	(21)
Граждански договори	(1)	-
Разходи за социални осигуровки	(14)	(14)
Компенсируеми отпуски	-	(4)
Общо разходи за персонала	<u>(438)</u>	<u>(322)</u>

18.2. Задължения към персонала

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

	<u>31 декември</u>	<u>31 декември</u>
	2011	2010
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи:		
Задължения към персонала, в т.ч.		
- Текущи заплати по трудови договори	2	9
- Текущи заплати по договори за управление	39	36
- Възнаграждения на Одитен съвет	3	1
- Задължения за неизползван платен отпуск	-	7
Задължения за социални осигуровки	2	4
Общо текущи задължения към персонала	<u>46</u>	<u>57</u>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата, които следва да бъдат уредени през януари 2012 г.

19. Заеми

През 2007г. Компанията - майка емитира тригодишен необезпечен облигационен заем (ISIN BG2100018071) в размер на 10 000 000 евро при годишна фиксирана лихва от 7%, при плащане на лихвата двукратно през всяка година и изплащане на главницата еднократно при падежа на облигациите. Падежът на главницата и последното лихвено плащане е на дата 03.08.2010г.

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

На същото общо събрание на облигационерите бе взето и решение за сключване на пут-опция, според която Компанията-майка следва, по инициатива на облигационерите, да изкупи частично:

- 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 2010г. Съветът на директорите е одобрил допълнително да се изкупи частично облигации с обща номинална стойност в размер до 10 хил.евро. През ноември и декември 2010г Компанията-майка е изкупила частично облигации с обща номинална стойност в размер на 2 860 хил.евро.

За 2011г., Компанията-майка е начислила разходи за лихви в размер на 1 187 хил.лв. (31.12.2010: 1 420 хил.лв.), от които като задължение към 31.12.2011 г. за плащане към облигационерите са 488 хил.лв. (2010: 455 хил.лв.).

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

Към 31.12.2011, поради предложеното за гласуване на Общото Събрание на Акционерите предложение от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), Групата представя задълженията по облигационен заем като краткосрочни задължения.

20. Търговски задължения

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

	<u>31 декември 2011</u>	<u>31 декември 2010</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи:		
Задължения към обслужващото дружества	-	1 339
Задължения към доставчици	131	503
Получени аванси по договори за покупко-продажба на инвестиционни имоти	281	450
Текущи задължения към клиенти	-	86
Други	3	6
Общо търговски задължения	<u>415</u>	<u>2 384</u>

Получените аванси са във връзка с предварителни договори за покупко - продажба на земеделска земя. Към датата на изготвяне на този отчет, Групата не е извършила продажби и задълженията по получените аванси не са погасени. Задълженията към обслужващи дружества към 31 декември 2011 г. са отчетени като задължения към свързани лица (виж пояснение 34.3).

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

21. Други задължения

Другите задължения на групата могат да бъдат представени както следва:

	31 декември 2011	31 декември 2010
	‘000 лв.	‘000 лв.
Предплатени суми по договори за аренда	302	117
Данъчни задължения, в това число:		
Данък върху доходите на чуждестранни лица	4	52
Данък върху доходите на физически лица	5	4
Данък върху дивидент	6	-
Корпоративен данък	18	-
Данък върху добавената стойност за внасяне	8	61
Общо данъчни задължения	41	117
Задължения към персонала (пояснение 18.2)	46	57
Гаранция възнаграждение по договор за управление (пояснение 34.1)	44	16
Други	7	10
Общо други задължения	440	317

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

22. Приходи от наем на инвестиционни имоти

	2011	2010
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2007/08	-	1
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2008/09	(4)	93
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2009/10	16	3 458
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2010/11	3 888	1 214
Приходи от наем на инвестиционни имоти 2011/12	1 422	-
Общо приходи от наем на инвестиционни имоти	5 322	4 766

23. Печалба/(Загуба) от продажба на продукция

Към 31 декември 2011 година, Групата е продала или не упражнява контрол върху дъщерните дружества, с дейност стопанисване и обработка на наета земеделска земя и производство на селскостопанска продукция. Приходите от продажба на селскостопанска продукция за 2011 г. и 2010 г. са представени в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Печалба и загуба от нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности“ в съответствие с МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности. (виж пояснение 15).

24. Печалба от продажби на недвижими имоти

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажба	22 511	5 410
Балансова стойност на продадените недвижими имоти	(10 464)	(2 915)
Местни данъци, такси и други разходи свързани с продажбите на инвестиционни имоти	(113)	(51)
Общо печалба от продажба на недвижими имоти	<u>11 934</u>	<u>2 444</u>

25. Информация по оперативни сегменти

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

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

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

Към 31 декември 2011 година, Групата е продала или не упражнява контрол върху дъщерните дружества, с дейност стопанисване и обработка на наета земеделска земя и производство на селскостопанска продукция, формиращи сегмента за производство на селскостопанска продукция (виж пояснение 15).

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към предварителния консолидиран финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

25. Информация по оперативни сегменти (продължение)

За година, приключваща на 31 декември 2011г	Наеми на инвестиционни имоти ‘000 лв.	Покупко-продажби инвестиционни имоти ‘000 лв.	Групови позиции, корекции и елиминирани ‘000 лв.	Консолидиран ‘000 лв.
Приходи				
Продажби на външни клиенти	5 322	22 511	-	27 833
Общо сегментни приходи	5 322	22 511	-	27 833
Разходи				
Балансова стойност на продадените имоти	-	(10 577)	-	(10 577)
Възнаграждение на обслужващо дружество	(529)	(1 880)	(981)	(3 390)
Разходи за обезценка на активи	(2 206)	-	-	(2 206)
Разходи за амортизация	(17)	-	-	(17)
Резултат на сегмента	2 570	10 054	(981)	11 643
Други приходи	70	-	10	80
Приходи от последващата оценка на земи	-	-	38 724	38 724
Непреки административни разходи	-	-	(2 963)	(2 963)
Приходи от бизнес комбинация	-	-	24	24
Печалба и загуба от нетекущи активи, държани на продажба и преустановени дейности	-	-	524	524
Финансови разходи	-	-	(1 205)	(1 205)
Финансови приходи	-	-	119	119
Разходи за данъци върху дохода	-	-	(18)	(18)
Печалба за годината	2 640	10 054	34 234	46 928

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

25. Информация по оперативни сегменти (продължение)

Годината, приключваща на 31 декември 2010 г.	Наеми на инвести- ционни имоти ‘000 лв.	Покупко- продажби инвести- ционни имоти ‘000 лв.	Земеде- лие ‘000 лв.	Групови позиции, корекции и елими- ниране ‘000 лв.	Консоли- диран ‘000 лв.
Приходи					
Продажби на външни клиенти	4 766	5 410	940	-	11 116
Приходи от финансиране	-	-	342	-	342
Общо сегментни приходи	4 766	5 410	1 282	-	11 458
Разходи					
Балансова стойност на продадените имоти	-	(2 966)	-	-	(2 966)
Себестойност на продадената продукция	-	-	(1 774)	-	(1 774)
Възнаграждение на обслужващо дружество	(1 360)	(374)	-	(305)	(2 039)
Административни и други разходи	-	-	(226)	-	(226)
Разходи за обезценка на активи	(2 354)	-	-	(2 592)	(4 946)
Разходи за амортизация	(34)	-	(21)	-	(55)
Резултат на сегмента	1 018	2 070	(739)	(2 897)	(548)
Други приходи	101	-	-	54	155
Непреки административни разходи	-	-	-	(1 903)	(1 903)
Други разходи	-	-	(182)	-	(182)
Финансови разходи	-	-	-	(1 439)	(1 439)
Финансови приходи	-	-	-	56	56
Загуба за годината	1 119	2 070	(921)	(6 129)	(3 861)

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДЦИЦ

 Пояснителни бележки към предварителния консолидиран финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

25. Информация по оперативни сегменти (продължение)

31 декември 2011 г.	Наеми на инвести- ционни имоти <u>‘000 лв.</u>	Покупко- продажби инвести- ционни имоти <u>‘000 лв.</u>	Групови позиции, корекции и елими- ниране <u>‘000 лв.</u>	Консоли- диран <u>‘000 лв.</u>
Недвижими имоти на разположение за разпределение при ликвидация	-	-	106 652	106 652
Търговски и други вземания	-	-	18 881	18 881
Пари и парични еквиваленти	-	-	710	710
Оперативни активи	-	-	126 243	126 243
Оперативни пасиви	-	-	15 308	15 308

31 декември 2010 г.	Наеми на инвести- ционни имоти <u>‘000 лв.</u>	Покупко- продажби инвести- ционни имоти <u>‘000 лв.</u>	Земеде- лие <u>‘000 лв.</u>	Групови позиции, корекции и елими- ниране <u>‘000 лв.</u>	Консоли- диран <u>‘000 лв.</u>
Инвестиционни имоти	46 385 ¹	752 ¹	2 678 ¹	11 884 ¹	61 699
Нетекучи активи, с изключение на инвестиционни имоти	28	443	171	-	642
Материални запаси	-	-	833	-	833
Търговски и други вземания	2 411	-	172	-	2 583
Вземания от финансиране	-	-	342	-	342
Пари и парични еквиваленти	45	-	3	-	48
Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	-	-	-	15 001	15 001
Оперативни активи	48 869	1 195	4 199	26 885¹	81 148
Оперативни пасиви	1 846	450	425	14 420²	17 141

25. Информация по оперативни сегменти (продължение)

1. Инвестиционните имоти са разпределени по сегменти на база площ отнасяща се до съответния сегмент. В сегмент “Наеми на инвестиционни имоти” са разпределени земите, които са отдадени под аренда към 31 декември 2011г. и към 31 декември 2010г., съответно. В сегмент “Покупко-продажба на инвестиционни имоти” са посочени земите, за които са получени аванси за продажбата им. В сегмент “Земеделие” са включени инвестиционните имоти, които са отдадени под аренда за дружества от групата, занимаващи се с производство на селскостопанска продукция. Земите, които не са отдадени под аренда към 31 декември 2011г. и към 31 декември 2010г., съответно, са посочени като обща групова позиция.

2. Пасивите на сегмента не включват облигационен заем за 13 965 хил. лв. и кореспондиращите му лихви в размер на 488 хил.лв.(2010: 455 хил.лв.) (виж пояснение 19), както и пасиви и групи за освобождаване класифицирани като държани за продажба (виж пояснение 15), тъй като тези пасиви се управляват на групово ниво.

26. Други приходи

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Възстановена обезценка на вземания от клиенти – арендатори (виж пояснение 11)	63	75
Приходи от застрахователно обезщетение	-	26
Приходи от неустойки и лихви за забава	8	33
Други приходи	<u>9</u>	<u>21</u>
Общо други приходи	<u>80</u>	<u>155</u>

27. Възнаграждение на обслужващото дружество

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) (виж пояснение 1), бизнесът и делата на Групата се управляват приоритетно от Агроменидж АД, България (Обслужващо дружество). Обслужващото дружество предоставя богата гама от управленски и административни услуги в обичайния ход на дейността, като например:

- Организиране и осъществяване управление и поддръжка на недвижимите имоти, придобити от Групата
- Извършване на проучвания и анализи на пазара на земеделски земи в страната и консултации относно управлението на инвестициите на Групата
- Предоставяне на консултации на Групата, на негови партньори-арендатори и други ползватели на притежаваната от Групата обработваема земеделска земя относно постигането на стопански най-ефективно използване на притежаваната от Групата земя
- Организиране на дейността по закупуване от името на Групата на земеделска земя и други активи, чието придобиване е предвидимо и допустимо съгласно инвестиционната стратегия на Групата
- Организиране и осъществяване на дейностите по арендуване и обработване на земеделска земя собственост на Групата относно постигането на най-ефективно използване на такава земя

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДЦИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

27. Възнаграждение на обслужващото дружество (продължение)

- Фокус в управлението на производството, съхранението и реализацията на земеделски култури в приоритетни землища за Групата
- Организиране и отговаряне за водене на счетоводна отчетност и друга отчетност, както и кореспонденция на Групата

В замяна на предоставяните услуги, Обслужващото дружество получава възнаграждение, което се изчислява на база размера на управляваните активи; резултати, постигнати от продажби на управляваните активи, както и размера на събраните наеми от инвестиционните имоти.

Възнаграждението на Обслужващото дружество е в размер на 3 390 хил. лв. (31.12.2010: 2 039 хил. лв.).

28. Административни разходи

Административните разходи могат да бъдат анализирани както следва:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	'000 лв.	'000 лв.
Офис консумативи и материали	(1)	(1)
Консултантски услуги	(109)	(299)
Адвокатски хонорари	(933)	(312)
Разходи и такси по сключване на договори за аренда и покупко-продажба на инвестиционни имоти	(25)	-
Нотариални такси	(9)	(8)
Възнаграждение на одитор	(16)	(15)
Разходи за вътрешен одит	(32)	(48)
Застраховка на вземания	(127)	(87)
Възнаграждение на лицензирани оценители	(25)	(18)
Такси (ЦД, КФН, БФБ, Банка довереник на облигационерите и др.)	(19)	(68)
Членски внос БАСЗЗ	(5)	(5)
Разходи за реклама и PR обслужване	(9)	(13)
Хостинг сървър	(15)	(18)
Наеми и поддръжка	(9)	(6)
Съобщителни и куриерски услуги	(5)	(3)
Застраховки	(1)	-
Съдебни разноски	(48)	(10)
Разходи за заплати и осигуровки (виж пояснение 18.1)	(438)	(322)
Непризнат частичен данъчен кредит	(987)	(511)
Командировки	(60)	(96)
Балансова стойност на отписана земя съгласно влезли в сила съдебни решения	(31)	(15)
Отписване на ДМА и ДНА	(38)	(23)
Представителни разходи	(4)	(8)
Други	(17)	(17)
Общо за административни разходи	(2 963)	(1 903)

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към предварителния консолидиран финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

29. Разходи за обезценка на активи

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Обезценка на активи държани за продажба (виж поянение 15)	-	(2 592)
Обезценка на инвестиционни имоти (виж поянение 5)	-	(1 352)
Обезценка на вземания от клиенти – арендатори (виж поянение 11)	(354)	(538)
Обезценка на присъдени вземания (виж поянение 12)	-	(419)
Обезценка на репутация (виж пояснение 15)	(1 852)	-
Общо разходи за обезценка на активи	(2 206)	(4 496)

30. Бизнес комбинации

На 31.05.2011 г. Компанията - майка взема решение дъщерното й дружество Еларг Уинд ЕООД да закупи всички акции на Реколта ЕАД за 770 хил.лв., като с 544 хил.лв. да плати за придобиването на 590 акции на Реколта ЕАД, а с останалите 226 хил.лв., предоставени под формата на допълнителни парични вноски, да погаси заем и лихви дължими от Реколта АД към трети лица. До 06.06.2011г. Дружеството е собственост на Индустриален Холдинг България и ЗММ България Холдинг АД. Чрез Договор от 06.06.2011 г. за продажба на дружествен дял Еларг Уинд ЕООД, става собственик на 590 (петстотин и деветдесет) дяла, всеки с покупна стойност от 922 лв., представляващи 100% от капитала на Реколта ЕАД. Справедливата стойност на придобитите нетни активи в резултат от тази бизнес комбинацията е 568 хил. лв. и Групата отчита приход от бизнес комбинация в размер на 24 хил.лв. Основен актив на придобитото дружество е 906 дка земеделска земя със справедлива стойност към датата на бизнес комбинацията в размер на 793 хил.лв.

31. Финансови приходи и разходи

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	‘000 лв.	‘000 лв.
Лихви по облигационен заем	(1 187)	(1 420)
Лихви по банков кредит	-	(2)
Банкови такси	(3)	(5)
Брокерски комисионни за обратно изкупуване на облигационен заем	-	(6)
Валутни разлики	(15)	(3)
Общо финансови разходи	(1 205)	(1 436)

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

31. Финансови приходи и разходи (продължение)

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от лихви по банкови депозити	60	52
Приходи от лихви по разплащателни сметки	-	1
Приходи от търговски вземания	56	-
Валутни разлики	3	3
Общо финансови приходи	<u>119</u>	<u>56</u>

32. Разходи за данъци върху дохода

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	'000 лв.	'000 лв.
Текущ данък върху доходите	(18)	-
Приход от отсрочени данъци	-	1
Приходи/(Разходи) за данъци върху доходите	<u>(18)</u>	<u>1</u>

Групата начислява дължимите текущи данъци в съответствие с българското законодателство.

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

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	'000 лв.	'000 лв.
Печалба/(загуба) преди данъчно облагане	46 928	3 810
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(4 693)	381
Данъчен ефект от печалби реализирани от дейности по реда на ЗДСИЦ	4 675	(280)
Данъчен ефект от непризнати данъчни загуби	-	(100)
Приходи/(Разходи) за данъци върху дохода	<u>(18)</u>	<u>1</u>

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

32. Разходи за данъци върху дохода (продължение)

	Консолидиран отчет за финансовото състояние		Консолидиран отчет за всеобхватния доход		Ефект от продажба на дъщерни дружества	
	31 декември 2011	31 декември 2010	2011	2010	2011	2010
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Активи по отсрочени данъци						
Отписване на данъчни загуби поради продажба на дъщерно дружество	-	-	-	-	(50)	-
Данъчни загуби, които подлежат на приспадане от бъдещи облагаеми печалби	1	51	-	51	-	-
	<u>1</u>	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		
Данъчен приход	-	-	-	51		
Активи по отсрочени данъци	<u>1</u>	<u>51</u>				

Към 31 декември 2010г. ръководството на Групата е признало актив по отсрочени данъци в размер на 51 хил. лв. за данъчни загуби, подлежащи на пренасяне, тъй като счита, че за периода 2011 – 2015 г. ще бъдат реализирани достатъчно облагаеми печалби, срещу които тези загуби ще могат да бъдат изцяло приспаднати. 55 хил. лв. е размерът на данъчните загуби, които могат да бъдат приспаднати от бъдещи данъчни печалби до 2015г, за които не е признат отсрочен данъчен актив, тъй като дъщерните дружества отчитат загуби или Групата не счита, че ще бъдат реализирани достатъчно облагаеми печалби, срещу които тези загуби ще могат да бъдат приспаднати.

Поради предложеното за гласуване на Общото Събрание на Акционерите предложение от страна на Съвета на Директорите за въвеждане на Фонда в процедура за ликвидация (виж пояснение 2), към 31 декември 2011 отсрочените данъчни активи на Групата са представени в консолидирания отчет за финансово състояние на ред други текущи активи.

33. Доход/ (Загуба) на акция и дивиденди

Основният доход/(загуба) на акция е изчислен, като за числител е използвана консолидираната нетна печалба/(загуба).

Среднопретегленият брой акции, е изчислен като сума от броя на обикновените акции в обръщение в началото на периода и броя на обикновените акции в обръщение в края на периода:

	2011	2010
Нетна печалба/(загуба) (в хил. лв.)	46 928	(3 810)
Среднопретеглен брой акции	59 715 885	59 715 885
Основен доход на акция (в лв. за акция)	<u>0.79</u>	<u>(0.06)</u>

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АД СИЦ

Пояснителни бележки към предварителния консолидиран финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

33. Доход/ (Загуба) на акция (продължение)

Коригирания финансов резултат на Компанията-майка, съгласно чл. 10 ал.1 от ЗДСИЦ, на база на който се определя размера на дивидентите е както следва:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	'000 лв.	'000 лв.
Финансов резултат (Счетоводна печалба/(загуба) за годината) на Компанията - майка	45 649	(2 805)
1.увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти	(39 472)	3 944
2.увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	(11 095)	(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	11 095	2 495
б)сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума	20 766	5 410
	<u>(9 671)</u>	<u>(2 915)</u>
Коригирана печалба за годината	6 177	1 139
Акумулиран резерв от предходни периоди за разпределяне на дивиденти	(1 392)	(2 531)
Коригиран резерв за разпределяне на дивиденти	<u>4 785</u>	<u>(1 392)</u>

Съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, Компанията - майка е задължена да разпределя дивиденти не по-малко от 90% от коригирания по-горе финансовия резултат за финансовата година при спазване на изискванията на чл. 247 а от Търговския закон.

Към 31.12.2011 г. минималния размер на дивидента, който би бил дължим след приемане на финансовия отчет на Компанията-майка, възлиза на 4 307 хил. лв.или 0.07 лв. на акция.

34. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват обслужващо дружество „Агроменидж“ АД, асоциирано предприятие на едно от дъщерните дружества в групата – Еларг Уинд ЕООД и на което Компанията-майка е асоциирано предприятие и ключов управленски персонал, описан по-долу.

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към предварителния консолидиран финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

34. Сделки със свързани лица (продължение)

34.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

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

	31 декември 2011	31 декември 2010
	‘000 лв.	‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Възнаграждения по договори за управление	(352)	(253)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(8)
Общо възнаграждения	(360)	(261)
Удържана гаранция по договор за управление	44	16
Текущи вземания от ключов управленски персонал	-	17
Текущи задължения към ключов управленски персонал (включително удържаните гаранции по договори за управление)	83	53

34.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 декември 2011	31 декември 2010
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи		
Разчети със свързани лица:		
-авансово платени суми към Агроменидж АД	8 193	-
Общо текущи вземания от свързани лица	8 193	-
Общо вземания от свързани лица	8 193	-
Текущи		
Задължения към:		
- свързани лица	-	-
Общо текущи задължения към свързани лица	-	-
Общо задължения към свързани лица	-	-

Значителна част от търговските вземания от свързани лица представляват обезпечени вземания по частична авансова вноска по неустойката, предвидена в договора за обслужване с „Агроменидж“ АД, при предсрочното му прекратяване.

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АД СИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

35. Безналични сделки

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

- През 2011 г. Групата е придобила активи - земеделска земя в резултат на сделки по замяна в размер на 1 429 хил. лв., за 2010 г. в размер на 244 хил. лв.

36. Условни пасиви

Във връзка с оповестеното в бел. 2 предложение на Съвета на Директорите за ликвидация на Компанията - майка, при предсрочно прекратяване на договора за обслужване /какъвто е случаят с предложената ликвидация/, Компанията - майка дължи неустойка на „Агроменидж“ АД. Неустойката е определяема въз основа оставащия срок по договора за управление, остатъчния портфейл за реализация и по оценка на ръководството варира в рамките на 30%-50% от прогнозния разход за Обслужващото дружество за оставащия срок на договора му.

Прогнозният размер на таксите за обслужване на Компанията - майка за оставащия срок на договора му, изчислен въз основа на различните допускания за ръст на цените на земеделските земи и годишен оборот от покупко-продажби на недвижими имот (земеделски земи) е представен в следната таблица:

годишен оборот в дка	Среден ръст на цените в %						
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%
2 500	24 643 425	25 767 437	26 938 928	28 159 481	29 430 720	30 754 307	32 131 944
5 000	24 565 261	25 683 730	26 849 559	28 064 328	29 329 659	30 647 213	32 018 690
7 500	24 488 668	25 660 164	26 879 810	28 149 193	29 469 940	30 843 717	32 272 231
10 000	24 992 445	26 168 732	27 393 000	28 666 832	29 991 849	31 369 714	32 802 129
12 500	25 496 488	26 676 135	27 894 873	29 169 041	30 494 273	31 872 231	33 304 616
15 000	25 995 002	27 180 964	28 414 836	29 698 200	31 032 676	32 419 926	33 861 649

В допълнение, Компанията - майка е сключила предварителен договор с „Агроменидж“ АД, с който получава правото да възложи на „Агроменидж“ АД в ликвидационен дял непрофилния актив „Камбаните“ по цена 13 млн. лв., ако ликвидаторът не успее да го монетизира на по-висока цена до завършване срока на предложената ликвидацията.

Към 31.12.2011 година и към датата на одобрение за публикуване на консолидирания финансов отчет не е настъпило нито едно от условията за предсрочно прекратяване на договора с обслужващото дружество „Агроменидж“ АД. Вземането на решения за ликвидация на Компанията - майка и прекратяването на договора с обслужващото дружество „Агроменидж“ АД са в правомощията на Извънредното Общо Събрание, предложено за свикване на 29 февруари 2012 г.

37. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории вижте пояснение 37.3. Най-значимите финансови рискове са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

37.1. Анализ на пазарния риск

37.1.1. Валутен риск

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

За да намали валутния риск, Групата следи паричните потоци, които не са в български лева. Групата е въвела 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
	‘000 лв.	‘000 лв.
31 декември 2011г.		
Финансови активи	2	-
Финансови пасиви	(14 489)	-
Общо излагане на риск	(14 487)	-
31 декември 2010г.		
Финансови активи	10	-
Финансови пасиви	(560)	(13 980)
Общо излагане на риск	(550)	(13 980)

37.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2011г. и 31 декември 2010г. Групата не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото финансовите активи и пасиви са с фиксирани лихвени проценти.

37. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

37.1.3. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства, инвестиции в облигации и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31 декември 2011	31 декември 2010
	‘000 лв.	‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	647	48
Търговски и други вземания, вземания от свързани лица	10 646	2 432
Балансова стойност	11 293	2 480

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

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

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към отделни контрагенти или към Група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Балансовите стойности описани по-горе заедно с начислените обезценки, както е оповестено в пояснение 11 и пояснение 12, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

37.2. Анализ на ликвидния риск

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

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

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

Пояснителни бележки към предварителния консолидиран финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2011г.

37. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

37.2. Анализ на ликвидния риск (продължение)

Към 31 декември 2011 г. и 31 декември 2010 г. падежите на договорните задължения на Групата (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.
31 декември 2011г.				
Облигационен заем	1 177	14 563	-	-
Задължения към свързани лица	-	-	-	-
Търговски и други задължения	141	302	-	-
Общо	1 318	14 865	-	-

	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.
31 декември 2010г.				
Облигационен заем	600	588	16 339	-
Задължения по финансов лизинг	3	3	18	-
Търговски и други задължения	2 467	117	-	-
Общо	3 070	708	16 357	-

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.

37.3. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2011	31 декември 2010
		'000 лв.	'000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	11,12,34.2	10 646	2 432
Пари и парични еквиваленти	14	647	48
		11 293	2 480

ЕЛАРГ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДЦИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

37. Рискове, свързани с финансовите инструменти (продължение)

37.3. Категории финансови активи и пасиви (продължение)

Финансови пасиви	Пояснение	31 декември	31 декември
		2011	2010
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Нетекущи пасиви:			
Задължения по облигационен заем, вкл. лихви	19	-	13 965
Задължения по финансов лизинг	9	-	15
Текущи пасиви:			
Задължения по облигационен заем, вкл. лихви	19	14 453	455
Задължения по финансов лизинг	9	-	5
Търговски и други задължения	20, 21, 34.2	443	2 584
		14 896	17 024

38. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

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

Съотношение дълг/капитал е както следва:

	31 декември	31 декември
	2011	2010
	'000 лв.	'000 лв.
Дълг	14 453	14 440
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(647)	(48)
Нетен дълг	13 806	14 392
Собствен капитал	110 935	64 007
Съотношение Нетен дълг/ Собствен капитал	0.12	0.22

39. Събития след края на отчетния период

През януари 2012 г. един от основните акционери на Компанията - майка – групата Алианц е продал своите акции на „Био Фарминг“ ООД. След края на отчетния период, но преди одобрението за публикуване на този предварителен консолидиран финансов отчет, Компанията - майка подписа с новия си акционер „Био Фарминг“ ООД предварителен договор, който предвижда, че страните приемат ликвидационния дял на „Био Фарминг“ ООД за собствените му 11,095,882 акции да бъде изцяло удовлетворен с прехвърлянето на 19 386 дка земеделска земя на ЕЛАРГ във Враца и Монтана заедно с уравнително плащане от 1 млн. лв.