

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.09.2008

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

ЕЛАНА ФОНД ЗА
ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА И ОБЯСНИТЕЛНИ
БЕЛЕЖКИ/ ОПОВЕСТЯВАНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

30 септември 2008

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Учредяване, основен капитал и предмет на дейност на Дружеството

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

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции; придобиване и инвестиране в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижимите имоти; извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Специалното законодателство касаещо дейността на Дружеството се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 370 за извършване на дейността си, с решение на КФН от 1 юни 2005. Дружеството е учредено за срок от 7 години. Дружеството има едностепенна система на управление.

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

Страхил Николов Видинов, Председател на СД;

Андрей Валерьевич Круглихин, Член на СД;

Стефан Георгиев Стефанов, Член на СД;

Васил Иванов Василев, Член на СД;

Стоян Любомиров Малков, Член на СД и Изпълнителен директор.

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

1.2 Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Предмет на дейност.

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

Основна цел.

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

Инвестиционни ограничения.

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

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

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

Съгласно ЗДСИЦ, Фондът може да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества

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

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

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

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

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

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

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

Като цяло ръководството не очаква значително влияние на посочените по-горе стандарти върху финансовия отчет на Фонда към 30 септември 2008.

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

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

3. ОСНОВНИ АСПЕКТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

3.1 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

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

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

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

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

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

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

3.2 Дълготрайни нематериални активи

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

3.3 Инвестиционни имоти

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

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

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

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител на основание чл.20 ал.1 и 2 от ЗДСИЦ. При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2007 оценителите са използвали модела “Справедлива пазарна стойност”. Справедливата пазарна стойност (СПС) е най-вероятната стойност, на която даден актив може да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответния актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито една от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация трябва да бъде разумно дълъг.

Прилагат се следните методи за оценка на земеделски земи:

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

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

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

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

3.4 Финансови активи, държани за търгуване

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

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

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

3.5 Определяне на справедливата стойност

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

3.6 Парични средства и парични еквиваленти

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

3.7 Текущи вземания и задължения

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

3.8 Операции в чуждестранни валути

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

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

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

3.9 Доходи на наети лица

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

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск за минал период. Текущите задължения към персонала включват заплати, хонорари и социални осигуровки. Към 30 септември 2008 Дружеството не е отчетило текущи задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск.

3.10 Данъчно облагане

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

3.11 Финансови инструменти

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

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

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

3.12 Приходи и разходи от аренда

През 2008 година постъпилите приходи за аренда, които се отнасят за стопанската 2006/2007 се отчитат текущо.

3.12.1 Приходи от стопански сезон 2007/2008, дължими през 2008 г.

Приходите за стопанската 2007/2008 ще се признават в отчета за доходите на база на датата на сключените договори за аренда.

- за договори сключени до 31.12.2008 г., целият приход ще се признава през финансовата 2008 г. и се начислява на по-ранната от двете дати: датата на плащане или датата на падежа на съответния договор.
- за договори сключени след 01.01.2009 г., целият приход ще се признава през финансовата 2009 г. и се начислява към датата на сключване на договора

3.12.2 Приходи от стопански сезон 2008/2009, дължими през 2009 г.

Приходите за стопанската 2008/2009 ще се признават в отчета за доходите на база на датата на сключените договори за аренда.

- за договори сключени до 31.12.2008 г., една четвърт от прихода ще се признава през финансовата 2008 г., останалите три четвърти през финансовата 2009 г.
- за договори сключени за периода 01.01.2009 - 31.12.2009 г. целият приход ще се признава през финансовата 2009 г.
- за договори сключени след 01.01.2010 г. целият приход ще се признава през финансовата 2010 г.

3.12.3 Приходи от стопански сезон 2009/2010, дължими през 2010 г.

Приходите за стопанската 2009/2010 ще се признават в отчета за доходите на база на датата на сключените договори за аренда.

- за договори сключени до 31.12.2009 г., една четвърт от прихода ще се признава през финансовата 2009 г., останалите три четвърти през финансовата 2010 г.
- за договори сключени за периода 01.01.2010 - 31.12.2010 г. целият приход ще се признава през финансовата 2010 г.
- за договори сключени след 01.01.2011 г. целият приход ще се признава през финансовата 2011 г.

3.12.4 Приходи от стопански сезон 2010/2011, дължими през 2011 г.

Приходите за стопанската 2010/2011 ще се признават в отчета за доходите на базата на датата на сключените договори за аренда.

- за договори сключени до 31.12.2010 г., една четвърт от прихода ще се признава през финансовата 2010 г., останалите три четвърти през 2011 г.
- за договори сключени за периода 01.01.2011 - 31.12.2011 г. целият приход ще се признава през финансовата 2011 г.
- за договори сключени след 01.01.2012 г. целият приход ще се признава през финансовата 2012 г.

За договорите сключени до 31.12.2007 г. за стопанските 2007/2008, 2008/2009, 2009/2010 и 2010/2011 г. разходите са начислени през 2007 г.

Във връзка със спазването на принципа на съпоставимост между приходите и разходите, извършените разходи във връзка с определена сделка или дейност се отразяват във финансовия резултат за периода, през който Дружеството черпи изгода от тях.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.09.2008

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

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Площ, декари	Стойност на придобиван е, хил. лв.	Последваща преоценка, хил. лв.	Отчетна стойност, хил. лв.
Общо имоти				
Към 31 декември 2007г.	251 437	77 896	63 236	141 132
Постъпили през 2008г. имоти	41 151	14 533	-	14 533
Отписани през 2008г. имоти	(804)	(3 074)	-	(3 074)
Отписване на преоценка на придобити през минали години имоти и отписани през 2008г.	-	-	(209)	(209)
Към 30 септември 2008	291 784	89 355	63 027	152 382

През 2008 г. преоценката е намалена с 209 хил.лв., което представлява преоценката на продадени, заменени и отписани имоти през 2008 г, но закупени през 2006 г. или 2007 г. От тях 70 хил.лв са за имоти, които са прехвърлени обратно на регионалните представители във връзка с постъпили сигнали за евентуална евикция на Фонда или в случаи на опасност от такава. В такива случаи Фондът си възстановява средствата за закупената земя, включително и платени възнаграждения от съответния регионален представител.

През текущия период Дружеството е реализирало печалба в размер 760 хил.лв, в следствие на продажба на 100.653 (сто цяло и шестотин петдесет и три хилядни) декара земя на стойност 3 937 хил.лв, като покупната стойност на имота е 2 926 хил.лв, отписаната преоценка от 2007 год. е в размер на 139 хил.лв., а разходите по продажба са в размер на 112 хил.лв.

Към 30 септември 2008 г. Фондът притежава 291 784 дка земя, от които 291 560 дка земеделска земя за земеделски цели и общо 224 дка земеделска земя около София, закупена с цел промяна на предназначението ѝ (т.нар. земеделска земя „Камбани” и земеделска земя „Детелина”). За 41 дка земеделска земя „Детелина” е сключен предварителен договор за продажба при продажна цена 274лв/кв.м, съгласно който окончателното прехвърляне на собствеността следва да е до 7 ноември 2008г. Към 30 септември 2008г са получени авансово 3 368 хил.лева (отразени като „задължения по авансови плащания, виж бележка 10). През месец окотомври 2008г са получени допълнително 2 000 хил.лева по предварителния договор за покупко-продажба.

	Площ (декари)	Средна цена по стойност на придобиване	Стойност на придобиване общо (хил. лв)	Средна цена по балансова стойност към 31.12.2007*	Балансова стойност общо (хил. лв)
Земеделска земя	291 560	218лв/дка	63 660	315лв/дка	92 047
Земя ”Камбани”	183	109лв/ кв.м	20 047	268лв/кв.м	49 005
Земя „Детелина”	41	137лв/кв.м	5 648	274лв/кв.м	11 330
Общо към 30.09.2008	291 784		89 355		152 382

*след преоценка към 31.12.2007г, съгласно чл.20 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.09.2008

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

5. ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ

Приходи от лихви се състоят от:

	За периода 01.01.2008 30.09.2008	За периода 01.01.2007 30.09.2007
Депозити	134	318
Дългови Ценни книжа	-	119
Други	-	-
Общо	134	437

6. ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ

	Офис оборудване	Стопански инвентар	Транспортни средства	Нематериални активи	Общо
Отчетна стойност					
Към 1 януари 2007	36	4	24	1	65
Постъпили през периода	14	1	-	9	24
Към 31 декември 2007	50	5	24	10	89
Постъпили през 2008	1	-	-	-	1
Към 30 септември 2008	51	5	24	10	90
Натрупана амортизация					
Към 1 януари 2007	12	-	1	-	13
Начислена през 2007	19	1	6	4	30
Към 31 декември 2007	31	1	7	4	43
Начислена през 2008	11	1	5	3	20
Към 30 септември 2008	42	2	12	7	63
Нетна балансова стойност					
Към 31 декември 2007	19	4	17	6	46
Към 30 септември 2008	9	3	12	3	27

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 30.09.2008	Към 31.12.2007
Вземания от регионални представители	724	705
Вземания по догооври за наем/аренда	214	207
Вземания от клиенти и доставчици	135	9
Вземания по лихви	-	46
Аванси, предоставени на служители	2	2
Други вземания	2	13
Общо	1 077	982

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.09.2008

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

8. ФИНАНСОВИ АКТИВИ ЗА ТЪРГУВАНЕ

Към 30 септември 2008 г. дружеството не притежава финансови активи за търгуване.

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 30.09.2008	Към 31.12.2007
Парични средства в брой	5	28
Парични средства по разплащателна сметки	411	2 386
Депозити	2 553	8 186
Общо	2 969	10 600

10. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 30.09.2008	Към 31.12.2007
Задължения към клиенти по авансови плащания*	3 368	-
Задължения към регионални представители	386	740
Задължения към персонала	72	53
Задължения към доставчици	16	78
Задължения по финансов лизинг	11	15
Данъчни задължения	1	1
Задължения към осигурителни предприятия	1	3
Задължения към обслужващо дружество	900	1 771
Общо	4 755	2 661

*Получена сума по предварителен договор за продажба на земеделска земя около София

11. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

	Брой акции	Номинална стойност, лева	Основен капитал, хил. лв.
Към 1.01.2007	59 715 885	1	59 716
Емитирани акции през периода	-	-	-
Към 31.12.2007	59 715 885	1	59 716
Към 30.09.2008	59 715 885	1	59 716

12. ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

През 2007 г. дружеството емитира три-годишен необезпечен облигационен заем в размер на 10 000 000 евро при годишна фиксирана лихва от 7%, при плащане на лихвата двукратно през всяка година и изплащане на главницата еднократно при падежа на облигациите. Към 30 септември 2008г. Дружеството е начислило 1,025 хил.лв разходи за лихви по облигационен заем, в това число остават за плащане 217 хил.лв към облигационерите.

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.09.2008

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

13. РАЗХОДИЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	За периода 01.01.2008- 30.06.2008	За периода 01.01.2007- 30.06.2007
Възнаграждение на обслужващо дружество*	2 566	1 421
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	67	115
Наеми и поддръжка	62	136
Възнаграждение на лицензирани оценители	46	47
Адвокатски хонорари	38	14
Разходи за реклама	29	4
Разходи за застраховки	21	-
Възнаграждение за вътрешен одит	20	-
Разходи за учредяване на договорна ипотека	12	-
Възнаграждение на одитор	11	44
Разходи за пощенски услуги	10	-
Такса банка довереник на облигационерите	9	-
Разходи по управление на свободни финансови активи	8	63
Такси (ЦД, КФН, БФБ и др.)	6	9
Членски внос БАСЗЗ	5	7
Консултантски услуги	4	37
Съдебни разноси	3	-
Изготвяне на кредитен рейтинг	-	4
Други разходи за външни услуги	9	35
Общо	2 926	1 936

*Начисленото възнаграждение за Обслужващото дружество за деветмесечieto на 2008г. е в размер на 2 138 190 лв (без ДДС) след приспадане на 131 хил лв от дължимото възнаграждение, съгласно договора между Обслужващото дружество и Фонда. Сумата 131 хил.лв представлява размера на извършени през първото шестмесечие разходи извън приетия бюджет за разходи на Фонда за 2008г., които Обслужващото дружество приема да бъдат за негова сметка.

14. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ

Разходите от лихви се състоят от:

	За периода 01.01.2008 30.09.2008	За периода 01.01.2007 30.09.2007
Лихви по облигационен заем	1 025	561
Лихви по банков кредит	83	-
Лихви по лизингов договор	1	1
Общо	1 109	562

15. БАНКОВ КРЕДИТ И БАНКОВИ ТАКСИ И КОМИСИОНИ

През 2008г. дружеството е договорило банков кредит с ТБ Алианц България АД в размер до 4 000 хил. евро при годишна лихва формирана от сбора на 1-месечен EUROBOR за съответния период плюс надбавка от 2,3 пункта. Към края на деветмесечieto задължението към ТБ Алианц България АД е в размер на 4 528 хил.лв. За периода е начислена лихва в размер на 83 хил.лв., а платената лихва към 25.09.2008г. е в размер 81 хил.лв.

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.09.2008

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

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

През деветмесечията на 2008г. са платени банкови такси на обслужващите банки по обичайната дейност на Фонда в размер на 23 хил.лв.

16. ДЕПОЗИТИ

Дружеството има сключен депозит на 26.09.2008г за срок от три месеца при условия на call депозит в размер на 2 553 хил.лв, при 6,5% годишна лихва в EFG Eurobank (Пощенска банка АД). За периода до 30.09.2008г. са начислени вземания от лихви в размер на 56 хил.лв. от който реално са получени 54 хил.лв.

17. ДОХОДОТ АРЕНДА

Дружеството има сключени договори за аренда за стопанската 2007/2008г. за около 189 хил. дка земеделска земя, което е около 75 % от закупената земя към 01.01.2008г. Начислените приходи от аренда до 30 септември 2008г. са в размер на 885 хил. лв., в това число 859 хил.лв. са за стопанската 2007/2008г. и 26 хил.лв са за стопанската 2006/2007 г.

Платената аренда е в размер на 882 хил.лв, в това число 207 хил.лв са за начислените, но неплатни приходи от аренда за стопанската 2006/2007 год. и 671 хил.лв са за начислените приходи от аренда за стопанската 2007/ 2008 год. и 4 хил.лв платена аренда за стопанската 2008/2009 год., която сума е отразена в приходи за бъдещи периоди.

Във връзка спазването на принципа на съпоставимост между приходите и разходите, разходите които се отнасят за следващите стопански години са начислени като разходи за бъдещи периоди и са в размер на 64 хил.лв. Те ще се признаят през съответната стопанска година за която се отнасят.

18. ДРУГИ РАЗХОДИ

	За периода 01.01.2008 30.09.2008	За периода 01.01.2007 30.09.2007
Такси по банковия кредит (<i>възстановени на Фонда от Обслужващото дружество</i>)	47	-
Банкови такси	23	21
Други	17	16
Общо	87	37

19. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

За периода 1.01.2008-30.09.2008г. Фондът няма сделки със свързани с него лица съгласно приложимите дефиниции на т.12 от параграф 1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

20. ДОХОДНА АКЦИЯ

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

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.09.2008

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

	За периода 01.01.2008- 30.09.2008	За периода 01.01.2007- 30.09.2007
Печалба	(2 523)	(2 014)
Брой издадени акции	59 715 885	59 715 885
Доход на една акция (лева)	0.00	0.00

21. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Кредитен риск

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

Ликвиден риск

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

Срочност на финансови активи/пасиви:

Към 30 септември 2008	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от регионални представители	-	-	-	-	724	724
Вземания по договори за наем/аренда	-	-	-	-	214	214
Други вземания и аванси	-	-	-	-	135	135
Вземания по лихви	-	-	-	-	2	2
Парични средства в брой	-	-	-	-	5	5
Парични средства в банка	-	2 553	-	-	411	2 964
Други вземания	-	-	-	-	2	2
Общо активи	-	2 553	-	-	1 493	4 046

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.09.2008

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

Към 30 септември 2008	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Пасиви						
Задължения по облигационен заем	-	-	-	19 558	217	19 775
Задължения по банков кредит	-	-	4 528	-	-	4 528
Задължения по финансов лизинг	-	-	5	6	-	11
Задължения към регионални представители	-	-	-	-	386	386
Задължения към доставчици и клиенти	-	-	-	-	4 284	4 284
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	-	-
Задължения към персонала	-	-	-	-	72	72
Задължения към осигурителни предприятия	-	-	-	-	1	1
Задължения към бюджета	-	-	-	-	1	1
Общо пасиви	-	-	4 533	19 564	4 961	29 058
Към 31 Декември 2007	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от регионални представители	-	-	-	-	705	705
Вземания по договори за наем/аренда	-	-	-	-	207	207
Други вземания и аванси	-	-	-	-	24	24
Вземания по лихви	-	-	-	-	46	46
Парични средства в брой	-	-	-	-	28	28
Парични средства в банка	-	8 186	-	-	2 386	10 572
Общо активи	-	8 232	-	-	3 350	11 582

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.09.2008

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

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

Лихвен риск

Дейността на Дружеството е подложена на риск от колебания в лихвените проценти по отношение на поддържаните безсрочни депозити и ползваните кредити. Корпоративните облигации на Дружеството са с фиксиран лихвен купон, а ползваният банков кредит е при годишна лихва, формирана от сбора на 1-месечен EUROBOR за съответния период плюс надбавка от 2,3 пункта. Понастоящем Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на лихвения риск.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на трансакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Трансакциите, деноминирани в чужда валута поражда приходи и загуби от разлики във валутни курсове. Към 30.09.2008г. задълженията по облигационния заем и банковият кредит са деноминирани в евро, като в условията на установения валутен борд в страната, курсът на лева към еврото е фиксиран и не поражда валутен риск. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро.

Капиталов риск

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

Съотношение дълг/капитал в края на тримесечието:

	Тримесечие, приключващо на 30.09.2008	Годината, приключваща на 31.12.2007
Дълг	29 062	22 780
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(2 969)	(10 600)
Нетен дълг	26 093	12 180
Собствен капитал	127 457	129 980
Съотношение Нетен дълг/Собствен капитал	0.20	0.09

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За периода 01.01.2008 – 30.09.2008

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

Ценови риск

Лихвените ценни книжа и финансовите инструменти за търгуване на Дружеството са изложени на ценови риск, произтичащ от несигурността по отношение на бъдещите цени на инструментите. Дружеството управлява този риск посредством диверсифициране на инвестиционния си портфейл по експозиции.

22. СЪБИТИЯ СЛЕД 30 СЕПТЕМВРИ 2008г.


За периода от 30 септември 2008г. до датата на издаване на настоящия финансов отчет няма значителни събития, които е трябвало да бъдат отчетени или оповестени във финансовия отчет.

23. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

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

Изготвил:

Стоянка Инджова
(Главен счетоводител)



.....