

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Учредяване, основен капитал и предмет на дейност на Дружеството

Елана Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (Дружеството) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание на 14 март 2005. 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 № 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 предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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

Дружеството е учредено за срок от 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 в 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 взе решение да назначи Георги Петров Личев за Прокурист на „Елана фонд за земеделска земя” АДСИЦ.

Към 31 декември 2008 г. Дружеството е издало акции в размер на 59,715,885 лв.

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.

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

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 Дружеството могат да бъдат инвестирани единствено в:

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

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

На проведеното на 30 юни 2008 г. 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 Дружеството към края на всяка финансова година, както и не повече от 5 млн. евро.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

2.1. Общи рамка на финансово отчитане

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно това законодателство Международните счетоводни стандарти, приети за прилагане от Европейския съюз (МСФО) са задължителни за финансовите институции и компании, регистрирани на фондовата борса, както и за всички български търговски дружества (предприятия), които не отговарят на изискванията на Закона за счетоводството за малки и средни предприятия, а останалите могат по избор да изготвят и представят финансовите си отчети на база на МСФО.

2.2. База за изготвяне на финансовия отчет

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за Международни Счетоводни Стандарти и приети от Комисията на Европейския съюз, както и разясненията към тях, валидни за 2008 година, и имащи отношение към извършваната от него дейност.

Следните нови изменения на стандарти и разяснения са задължителни за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2008 г., но към момента не се отнасят до дейността на Дружеството:

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

- КРМСФО 11 „МСФО 2 Група и транзакции със собствени акции”
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги”
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на плановете с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие”
- Изменения в МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” и МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване”, публикувани през октомври 2008 г. Поради изключителните сътресения на световните финансови пазари през третото тримесечие на 2008 г. СМСС позволява на дружествата да прекласифицират финансови активи съгласно измененията ретроспективно от 1 юли 2008 г. Ръководството на Дружеството анализира счетоводното третиране на финансовите инструменти във връзка с измененията.

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

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила и не възнамерява да прилага тези промени от по – ранна дата.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които не се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството е представена по-долу:

- МСФО 8 „Оперативни сегменти”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. МСФО 8 заменя МСС 14 „Отчитане по сегменти” и изисква „мениджърски подход”, според който информацията за сегментите е представена на същата база, която се използва за целите на вътрешното отчитане. Очакваният ефект върху финансовите отчети все още се анализира от ръководството на дружеството.
- МСС 23 (изменен) „Разходи по заеми”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Това изменение не е приложимо за дружеството, тъй като към момента разходите по заеми не отговарят на критериите, които трябва да се спазват при признаване на лихвените разходи като компонент на себестойността на построени от предприятието активи от имоти, машини, съоръжения и оборудване.
- МСФО 2 (изменен) „Плащане на базата на акции”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството на дружеството няма и не предвижда изплащането на възнаграждения под формата на акции или опции за придобиване на акции.
- МСФО 3 (изменен) „Бизнес комбинации” и произтичащите изменения на МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети”, МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия”, и МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия”, в сила за бизнес комбинации, за които датата на закупуване е на или след започването на първия отчетен период, започващ на или след 1 юли 2009 г., без да се прилага с обратна сила за предходни периоди. Ръководството преценява въздействието върху дружеството на новите изисквания относно счетоводното отчитане на придобивания,

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

консолидация и отчитане на асоциирани предприятия върху финансовите отчети на дружеството. Дружеството не притежава съвместни и асоциирани предприятия.

- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 г. Дружеството не прилага програми за лоялност на клиентите.
- КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижими имоти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Дружеството не е сключило и не планира да сключва споразумения за строителство на недвижими имоти.
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 октомври 2008 г. Дружеството не прилага хеджиране на инвестиции в чуждестранни операции.
- Годишни подобрения 2008 г. СМСС публикува „Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008”. По-голямата част от тези промени ще влезнат в сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не се очаква да имат значително влияние върху финансовия отчет на Дружеството и не са анализирани подробно.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството е представена по-долу:

- МСС 1 (изменен) „Представяне на финансови отчети”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството е в процес на разработване на финансови отчети съгласно променените изисквания за оповестяване в този стандарт.
- МСС 32 (изменен) „Финансови инструменти: оповестяване и представяне” и съответните изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не са приложими за Дружеството, тъй като то няма инструменти с право на връщане.

Базирайки се на прилаганите счетоводни политики, ръководството на Дружеството не очаква значително отражение върху финансовите отчети на Дружеството след влизането в сила на промените в стандартите и новите стандарти и разясненията.

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

2.3. Счетоводни принципи

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

Настоящия финансов отчет е изготвен при спазване на конвенцията за историческа цена и спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовия отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие

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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

2.4 Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него. Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

Дружеството води счетоводство и съставя финансов си отчет в националната валута на Република България – български лев. Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която то оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Валутата на представяне в настоящия финансов отчети също е българският лев. Ако не е посочено друго, финансовият отчет е изготвен и представен в хиляди лева.

2.5 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО изисква от ръководството на дружеството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

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.

Обезценка

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2008 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите 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.

Справедлива стойност на финансовите инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котираны цени на активен пазар. Подробности относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Висящи съдебни, административни или арбитражни производства

Към датата на съставяне на настоящия доклад Фондът е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер както е представено по-долу:

Вид дела	Брой дела	Размер на потенциала щета за Фонда	Събраната сума	Остатък за събиране
1 Дела срещу регионални представители на Фонда, които не са отчели преведени им средства за покупка на земя	2	446,093	63,182	382,911
2 Регионални представители, срещу които са образувани изпълнителни дела въз основа на издаден от тях изпълнителен лист по записи на заповед в полза на Фонда	3	103,115	26,279	76,836
3 Дела, по които Фонда е ответник и свързани с тях дела за възстановяване на сумите платени за имоти, от които Фондът е отстранен.	17	222,849	213,065	9,784
4 Изпълнителни дела срещу длъжници по сделки, от които Фондът е отстранен в следствие на представяне на документи с невярно съдържание или неистински документи	2	14,292	5,451	8,841
Всичко		786,349	307,977	478,372

Към дата на съставяне на настоящия доклад воденото дело срещу бившия регионален представител Калина Ангелова е спечелено пред Апелативния съд в гр. Велико Търново, Фонда е предприел действия по снабдяването си с изпълнителен лист.

2.6 Сравнителни данни

Някои от перата в баланса, в отчета за доходите и в отчета за капитала, представени във финансовия отчет за 2007 година, които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по добра съпоставимост с данните за 2008 година.

3. ОСНОВНИ АСПЕКТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

3.1 Инвестиционни имоти

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

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 Дружеството 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.

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се отчитат съответно като „приходи“ и „други разходи“.

Промяна в прилаганата счетоводна политика

През 2008 година Дружеството е извършило промяна в прилаганата счетоводна политика по отношение на избрания метод за последващо оценяване след първоначалното признаване на притежаваните инвестиционни имоти.

В предходните отчетни периоди, които в настоящия финансов отчет са сравнителна информация, Дружеството е оценявало инвестиционните си имоти по модела на справедливата стойност. За целта, към края на всяка финансова година инвестиционните имоти са оценявани от лицензиран независим оценител на основание чл.20 ал.1 и 2 от ЗДСИЦ. При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември на съответната година, оценителите са използвали модела “Справедлива пазарна стойност”. Справедливата пазарна стойност (СПС) е възприемана като 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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

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.

Ръководството на Дружеството е извършило задълбочен анализ на пазарните условия и на степента, в която е възможно системно и последователно да се оцени надеждно справедливата стойност на притежаваните инвестиционните имоти. В следствие на направения анализ Ръководството на Дружеството е констатирано значителни ограничения и несигурности при прилагането на избрания метод за последващо оценяване на притежаваните инвестиционни имоти продиктувано от причините и последиците на настъпилата финансова криза и криза на доверието в световен мащаб. Последвалите дебати и дискусии в много институции и регулативни органи включително и в Борда по Международните Счетоводни Стандарти относно ползването и прилагането на модела на Справедливата пазарна стойност накара Ръководството на Дружеството да бъде по-предпазливо и консервативно при ползването на избрания метод за последващо оценяване след първоначалното признаване на притежаваните инвестиционни имоти. В резултат на това, Ръководството на Дружеството прецени, че промяната на прилаганата от него счетоводна политика по повод последващото оценяване на инвестиционните имоти от модела на справедливата стойност към модела на цената на придобиване, ще доведе до представяне на по-надеждна и по-уместна информация относно последващата оценка на инвестиционните имоти и на ефекта от операциите, свързани с тях. Модела на цената на придобиване изисква след първоначалното признаване на един актив, Дружеството да оценява притежаваните от него инвестиционни имоти по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка, в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения”, различни от тези, които отговарят на критериите за класификация като държани за продажба, в съответствие с МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности”.

Финансовите отчети за предходните отчетни периоди, които представляват сравнителна информация в настоящия годишен финансов отчет са представени, така, както биха били в случай, че е прилагана същата счетоводна политика и в предходните отчетни периоди.

Преизчислението е отразено в отчета за доходите за 2007 г., както следва:

	Към 31.12.2007	Корекция	Към 31.12.2007 (ПРЕИЗЧИСЛЕНА)
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	51 144	(51 144)	-
ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	53 446	(51 144)	2 302
Печалба преди данъчно облагане	47 451	(51 144)	(3 693)
Данъци	-	-	-
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ (ЗАГУБА) ЗА ПЕРИОДА	47 451	(51 144)	(3 693)

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

Преизчислението е отразено в отчета за доходите за 2008 г., както следва:

	Към 31.12.2008	Корекция	Към 31.12.2008 (ПРЕИЗЧИСЛЕНА)
Балансова стойност на продадени имоти	14 547	(5 821)	8 726
Разходи по преоценки (обезценка на активи)	72	(72)	-
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	20 436	(5 893)	14 543
Печалба преди данъчно облагане	(1 662)	5 893	4 231
Данъци	-	-	-
НЕТНА ПЕЧАЛБА / (ЗАГУБА) ЗА ПЕРИОДА	(1 662)	5 893	4 231

Преизчислението е отразено в баланса за 2007 г., както следва:

	Към 31.12.2007	Корекция	Към 31.12.2007 (ПРЕИЗЧИСЛЕНА)
Инвестиционни имоти	141 132	(63 236)	77 896
ОБЩО АКТИВИ	152 760	(63 236)	89 524
НЕТНИ АКТИВИ	129 981	(63 236)	66 745
Натрупана печалба	9 361	(12 092)	(2 731)
Печалба/ (загуба) за текущия период	47 451	(51 144)	(3 693)
Общо собствен капитал	129 981	(63 236)	66 745

Преизчислението е отразено в баланса за 2008 г., както следва:

	Към 31.12.2008	Корекция	Към 31.12.2008 (ПРЕИЗЧИСЛЕНА)
Инвестиционни имоти	141 668	(57 342)	84 326
ОБЩО АКТИВИ	149 184	(57 342)	91 842
НЕТНИ АКТИВИ	128 318	(57 342)	70 976
Натрупана печалба	56 811	(63 235)	(6 424)
Печалба/ (загуба) за текущия период	(1 662)	5 893	4 231
Общо собствен капитал	128 318	(57 342)	70 976

3.2 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.

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 активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е кратък.

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.

3.3 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.

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.

Избрания праг на същественост на нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

Последващите разходи, свързани с отделен дълготраен нематериален 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.

3.4 Активи държани за продажба

Дружеството класифицира даден нетекущ актив като държан за продажба, когато неговата балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. Продажбата се счита за вероятна, когато ръководството е взело съответното решение за продажба на актива, обвързан с план за продажба и започната активна програма за намиране на купувач и/или вече има подписан предварителни договори с поети ангажименти от страна на купувача. Дружеството оценява активи рекласифицирани като държани за продажба, по по-ниската от неговата балансова стойност и справедлива стойност намалена с разходите по продажбата.

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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

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 преоценка на чуждестранни валутни позиции.

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

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

3.9 Доходи на наети лица

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

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

3.10 Данъчно облагане

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

3.11 Финансови инструменти

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

съдържат други ограничения. Не са признавани приходи от условни наеми и не се очакват приходи от подлизинг, тъй като всички активи, за които са сключени лизингови договори, се използват само от Дружеството.

8. АКТИВИ ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

През 2008 година Дружеството е извършило рекласификация на два имота обособени, като отделни проекти съответно: Проект “Камбаните” и Проект “Ветрови парк Ветрино” от Инвестиционни имоти в Активи държани за продажба.

Основните причини да бъде направено това са следните:

През месец февруари 2008 г. Фонда е сключил договор с “Бриск Консалтинг Енд Сървисис” ЕООД за изработка на подробен устойчив план и смяна на статута на земеделската земя по проект “Камбаните”. Договорната цена за смяна на статута на земята от земеделска на урегулирана и изработване Подробни устройствен план на територията е в размер на 778,000 евро с ДДС. Към дата на съставяне на отчета статута на земята все още е с непроменен статут, но в предложената промяна на Общия устройствен план на София имотите са с статут на урегулирани поземлени имоти. В следствие на това през септември 2008 година е взето решение от СД, с което е овластил Изпълнителния директор на Фонда на сключи договор с Ялена ООД за посредничесто при продажбата на проект “Камбаните”. Ръководството счита, че имоти ще бъдат реализирани до края на 2009 година

През месец декември 2008 Фонда сключило договор с “Хидроелектрик Булгари” ООД част от групата на “Елетрисите дю Франс” за продажбата на 1 200 декара обозначен като проект “Ветрови парк Ветрино”, на която след съответните замервания и изваждане на необходимите документи да бъде изграден ветрови парк с мощност между 30 и 50 MW. Съгласно условията на договора сделката следва да бъде финализирана до 15 декември 2009 година

	Площ (декари)	Средна цена по стойност на придобиване	Стойност на придобиване общо (хил. лв)	Нетна реализуема стойност (хил. лв)
Проект “Камбаните”	183	109лв/ кв.м	20 047	26 238
Проект “Ветрови парк Ветрино”	1 200	1 198 лв/дка	1 438	5 600
Общо към 31.12.2008	1 383		21 485	31 838

В отчета Активите държани за продажба са представени съответно по по-ниската стойност от тази на цената им на придобива и нетната им реализуема стойност намалена с разходите по продажбата им към дата на съставяне на отчета.

Към 31.12.2008 година Дружеството е възложило оценка на лицензиран оценител “Явена Импакт” ООД да извърши оценка за Справедливата пазарна цена на имотите в проект “Камбаните”, която към края на годината съгласно оценката е 40 529 хил.лева. Необходимите разходи за да може имотите по проект “Камбаните” да бъдат продадени със статут урегулирани поземлени имоти е в размер на около 14 000 хил. лева или нетната реализуема стойност на имотите по проект “Камбаните” е в размер на приблизително 26 238

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

хил. лева, която е приблизително с окло 24% по-висока от стойостта, по която същите се водят с баланса на Дружеството

Към 31.12.2008 г. Дружеството е възложило оценка на лизиран оценител на земеделската земята “Оценки и Партньорсво” ООД да извърши оценка за Справедливта пазарна цена на комасиран парцел от 1,200 дка земеделската земя по проект “Ветрови парк Ветрино”, която към края на годината е в размер на 333 хил. лева. Съгласно сключения договор с “Хидроелектрик Булгари” ООД Дружеството ще продаде комасирания парцела от 1,200 дка след съответните замервания и изваждане на необходимите документи за изграждане на ветрови парк с мощност между 30 и 50 MW. Цената, която следва да заплати “Хидроелектрик Булгари” ООД е в размер на 130 хил. евро за всеки мегават преоктирана мощност. Дружеството от своя страна е сключило договор с “Пъзел Консултинг” ЕООД за управлението на проекта и изваждане на всички разрешителни, като за целта се задължило при продажбата на преокта да заплати 20% от печалбата по проекта.

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Вземания по договори за наем/аренда за 2008/2009	768	-
Вземания по договори за наем/аренда за 2007/2008	650	207
Вземания по лихви	20	46
Други вземания	5	13
Вземания от клиенти и доставчици	-	9
Общо	1 443	275

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

Най-значимите търговски вземания към 31 декември 2007 г. са както следва:

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
ЕТ ДАР ЛЮБКА КАСЕВА	120	-
ЕТ АГРО-С.ДИЧЕВСКИ	101	-
МЕГА ГРУП ЕООД	51	-
ЗП НЕНКО ИВАНОВ НЕНКОВ	42	-
СОРТОВИ СЕМЕНА ВАРДИМ ЕАД	41	-
ХЕРА АГРО ООД	39	-
СТАНДАРТ АГРО АМ ЕООД	33	-
БИОТЕКС ЕООД	30	-
САТЕЛИТ 4 ООД	24	-
ЗП ЦВЕТЕЛИНА ДИМИТРОВА ИВАНОВА	21	-
СОРТОВИ СЕМЕНА ИНВЕСТ АД	20	1
АГРО ТЕРА СЕВЕР АД	19	-
АГРО САНТИЯ ЕООД	18	-
ЗП ХРИСТО ХРИСТОВ КАРСКИ	16	-
СИ КОМЕРС 2004 ООД	16	1
ЗП ЮЛИЯ АТАНАСОВА БОЧУКОВА	15	-
АГРОЛЕС ДИМОВ ЕООД	15	-

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

последващо се оценяват по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

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

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

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

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

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

През 2008 година Дружеството е извършило промяна в прилаганата счетоводна политика по отношение на избрания метод за последващо оценяване след първоначалното признаване на притежаваните инвестиционни имоти (виж т. 3.3).

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

Към 31.12.2008г притежаваните от Фонда имоти са на стойност 62 842 хил.лв, както следва:

Общо имоти	Площ, декари	Стойност на придобиване, хил. лв.	Балансова стойност, хил. лв.
Към 31 декември 2007г.	251 437	77 896	77 896
Постъпили през 2008г.имоти	42 789	15 157	15 157
Рекласифицирани през 2008 имоти в активи държани за продажба	1 383	(21 485)	(21 485)
Отписани през 2008г. имоти	872	(8 726)	(8 726)
Към 31 декември 2008	291 971	62 842	62 842

В съответствие с изискванията на чл. 20 от Закона за Дружествата със Специална Инвестиционна Цел Дружеството е възложило на лицензирани оценители от “Оценки и Партньори” ООД, които да извършат оценка на притежаваните земеделски имоти към 31.12.2008 година. “Справедливта пазарна стойност, която оценителите определят към края на 2008 година е в размер на 109 453 хил. лева. Дружеството е приело по-предпазлив и консервативен подход при последващо оценяване след първоначалното признаване на притежаваните инвестиционни имоти, в следствие на което инвестиционните имоти са показани в настоящия отчет по тяхната покупна стойност. Ръководството счита, че с предоставянето на информация както за популната стойност на инвестиционните имоти, така за тяхната евентуална “Справедливта пазарна стойност” в най-голяма степен отговяра на потребностите да информира всички заинтересовани потребители от дейността и резултатите на Фонда да получат необходимата им информация за състоянието на тези активи.

5. МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ

	Офис оборудване	Стопански инвентар	Транспортни средства	Общо
Отчетна стойност				
Към 1 януари 2007	36	4	24	64
Постъпили през периода	14	1	-	15
Към 31 декември 2007	50	5	24	79
Постъпили през 2008	1	-	-	1
Към 31 декември 2008	51	5	24	80
Натрупана амортизация				
Към 1 януари 2007	12	-	1	13
Начислена през 2007	19	1	6	26
Към 31 декември 2007	31	1	7	39
Начислена през 2008	16	1	6	23
Към 31 декември 2008	47	2	13	62
Нетна балансова стойност				
Към 31 декември 2007	19	4	17	40
Към 31 декември 2008	4	3	11	18

6. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Нематериални активи	Общо
Отчетна стойност		
Към 1 януари 2007	1	1
Постъпили през периода	9	9
Към 31 декември 2007	10	10
Постъпили през 2008	-	-
Към 31 декември 2008	10	10
Натрупана амортизация		
Към 1 януари 2007	-	-
Начислена през 2007	4	4
Към 31 декември 2007	4	4
Начислена през 2008	4	4
Към 31 декември 2008	8	8
Нетна балансова стойност		
Към 31 декември 2007	<u>6</u>	<u>6</u>
Към 31 декември 2008	<u>2</u>	<u>2</u>

7. ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Дружеството е придобило по договор за финансов лизинг автомобил. Нетната му балансова стойност възлиза на 11 хил. лв (2007: 17 хил. лв). Активите се включени в групи „транспортни средства“, които представляват съществена част от „Машини, съоръжения и оборудване“ (вижте Пояснение 6).

Бъдещите минимални лизингови плащания в края на текущия и предходния отчетен период са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година	От 1 до 5 години	Общо
31 декември 2008 г.			
Лизингови плащания	6	5	11
Финансови разходи	(1)	-	(1)
Нетна настояща стойност	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>10</u>
31 декември 2007 г.			
Лизингови плащания	6	12	18
Финансови разходи	(1)	(2)	(3)
Нетна настояща стойност	<u>5</u>	<u>10</u>	<u>15</u>

Лизинговите договори включват фиксирани лизингови плащания и опция за закупуване в края на 4-тата година от срока на лизинга. Лизинговите договори са неотменяеми, но не

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

Търговски вземания - Продължение	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
КРИСТЕРА АГРО ЕООД	14	-
ЗП СТАНИСЛАВ ИВАНОВ СТЕФАНОВ	13	-
ЗП СТЕФАН ДИМОВ ХУБЕНОВ	13	-
МАРГАРИТА ЕООД	12	-
АГРОДИСТАН ЕООД	12	-
ЗП ЗЛАТКО ИВАНОВ КУЛЧЕВ	12	4
ГЪМ АД	12	-
ПЛОДИНВЕСТ ЕООД	11	1
МАРКЛАНД ЕООД	10	-
ЙОРДАН МИЛЕВ МОМЧЕВ	-	9
АТАНАСОВ ГРЕЙН	-	6
ХРИСТО ХИНКИН ЕООД	-	4
ЗП ЗЛАТКО ИВАНОВ КУЛЧЕВ	-	4
ХИКС ПЕТРОЛ ЕООД	-	4
ЯНК 100 ЕООД	-	4
ЗПК ТРЕТИ МАРТ	-	4
КЕМАПУЛ ЕООД	-	3
ЕТ СВЕТЛИН ИЛЧОВСКИ	-	3
КЛАС 96 ЕООД	-	3
ЕТ АМОРФА 94 -ПЕНЧО КАЛЧЕВ	-	3
ДРАВА АГРО	-	3
ЗП ИВАН ЙОРДАНОВ ИВАНОВ	-	3
АГРОЗАХ ООД	-	3
Други	688	153
	1 418	216

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

съдържат други ограничения. Не са признавани приходи от условни наеми и не се очакват приходи от подлизинг, тъй като всички активи, за които са сключени лизингови договори, се използват само от Дружеството.

8. АКТИВИ ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА

През 2008 година Дружеството е извършило рекласификация на два имота обособени, като отделни проекти съответно: Проект “Камбаните” и Проект “Ветрови парк Ветрино” от Инвестиционни имоти в Активи държани за продажба.

Основните причини да бъде направено това са следните:

През месец февруари 2008 г. Фонда е сключил договор с “Бриск Консалтинг Енд Сървисис” ЕООД за изработка на подробен устойчив план и смяна на статута на земеделската земя по проект “Камбаните”. Договорната цена за смяна на статута на земята от земеделска на урегулирана и изработване Подробни устройствен план на територията е в размер на 778,000 евро с ДДС. Към дата на съставяне на отчета статута на земята все още е с непроменен статут, но в предложената промяна на Общия устройствен план на София имотите са с статут на урегулирани поземлени имоти. В следствие на това през септември 2008 година е взето решение от СД, с което е овластил Изпълнителния директор на Фонда на сключи договор с Ялена ООД за посредничесто при продажбата на проект “Камбаните”. Ръководството счита, че имоти ще бъдат реализирани до края на 2009 година

През месец декември 2008 Фонда сключило договор с “Хидроелектрик Булгари” ООД част от групата на “Елетрисите дю Франс” за продажбата на 1 200 декара обозначен като проект “Ветрови парк Ветрино”, на която след съответните замервания и изваждане на необходимите документи да бъде изграден ветрови парк с мощност между 30 и 50 MW. Съгласно условията на договора сделката следва да бъде финализирана до 15 декември 2009 година

	Площ (декари)	Средна цена по стойност на придобиване	Стойност на придобиване общо (хил. лв)	Нетна реализуема стойност (хил. лв)
Проект “Камбаните”	183	109лв/ кв.м	20 047	26 238
Проект “Ветрови парк Ветрино”	1 200	1 198 лв/дка	1 438	5 600
Общо към 31.12.2008	1 383		21 485	31 838

В отчета Активите държани за продажба са представени съответно по по-ниската стойност от тази на цената им на придобива и нетната им реализуема стойност намалена с разходите по продажбата им към дата на съставяне на отчета.

Към 31.12.2008 година Дружеството е възложило оценка на лицензиран оценител “Явена Импакт” ООД да извърши оценка за Справедливата пазарна цена на имотите в проект “Камбаните”, която към края на годината съгласно оценката е 40 529 хил.лева. Необходимите разходи за да може имотите по проект “Камбаните” да бъдат продадени със статут урегулирани поземлени имоти е в размер на около 14 000 хил. лева или нетната реализуема стойност на имотите по проект “Камбаните” е в размер на приблизително 26 238

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

хил. лева, която е приблизително с окло 24% по-висока от стойостта, по която същите се водят с баланса на Дружеството

Към 31.12.2008 г. Дружеството е възложило оценка на лизиран оценител на земеделската земята “Оценки и Партньорство” ООД да извърши оценка за Справедливта пазарна цена на комасиран парцел от 1,200 дка земеделската земя по проект “Ветрови парк Ветрино”, която към края на годината е в размер на 333 хил. лева. Съгласно сключения договор с “Хидроелектрик Булгари” ООД Дружеството ще продаде комасирания парцела от 1,200 дка след съответните замервания и изваждане на необходимите документи за изграждане на ветрови парк с мощност между 30 и 50 MW. Цената, която следва да заплати “Хидроелектрик Булгари” ООД е в размер на 130 хил. евро за всеки мегават преоктирана мощност. Дружеството от своя страна е сключило договор с “Пъзел Консултинг” ЕООД за управлението на проекта и изваждане на всички разрешителни, като за целта се задължило при продажбата на преокта да заплати 20% от печалбата по преокта.

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Вземания по договори за наем/аренда за 2008/2009	768	-
Вземания по договори за наем/аренда за 2007/2008	650	207
Вземания по лихви	20	46
Други вземания	5	13
Вземания от клиенти и доставчици	-	9
Общо	1 443	275

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

Най-значимите търговски вземания към 31 декември 2007 г. са както следва:

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
ЕТ ДАР ЛЮБКА КАСЕВА	120	-
ЕТ АГРО-С.ДИЧЕВСКИ	101	-
МЕГА ГРУП ЕООД	51	-
ЗП НЕНКО ИВАНОВ НЕНКОВ	42	-
СОРТОВИ СЕМЕНА ВАРДИМ ЕАД	41	-
ХЕРА АГРО ООД	39	-
СТАНДАРТ АГРО АМ ЕООД	33	-
БИОТЕКС ЕООД	30	-
САТЕЛИТ 4 ООД	24	-
ЗП ЦВЕТЕЛИНА ДИМИТРОВА ИВАНОВА	21	-
СОРТОВИ СЕМЕНА ИНВЕСТ АД	20	1
АГРО ТЕРА СЕВЕР АД	19	-
АГРО САНТИЯ ЕООД	18	-
ЗП ХРИСТО ХРИСТОВ КАРСКИ	16	-
СИ КОМЕРС 2004 ООД	16	1
ЗП ЮЛИЯ АТАНАСОВА БОЧУКОВА	15	-
АГРОЛЕС ДИМОВ ЕООД	15	-

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

последващо се оценяват по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

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

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

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

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

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

През 2008 година Дружеството е извършило промяна в прилаганата счетоводна политика по отношение на избрания метод за последващо оценяване след първоначалното признаване на притежаваните инвестиционни имоти (виж т. 3.3).

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

10. ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
КАЛИНА ГЕОРГИЕВА АНГЕЛОВА	406	406
ДИМИТРИН ДИМИТРОВ	61	61
ВАНЯ СТОЙЧЕВА	40	40
ДИМИТЪР ИВАНОВ	19	4
ВЛАДИМИР ВАСИЛЕВ ЯНКОВ	18	18
АЛЕКСАНДЪР ЕЛЕНКОВ	6	10
ПЕПА АРСЕНОВА	5	5
СТОЯН ГАНЧЕВ	3	62
НЕВЯН ГЕОРГИЕВ	2	3
СТОЯН БОРИСОВ СТОЯНОВ	-	20
ЦВЕТОЗАР ЦВЕТКОВ	-	19
ПЛАМЕН ПЕТРОВ	-	12
ДИМИТЪР ДИМИТРОВ	-	10
СУЗАНА НЕДЕВА	-	7
КАТЯ КИРИЛОВА	-	7
ДАНИЕЛА МАРИНОВА ГЕОРГИЕВА	-	4
ИРЕНА АНДОНОВА ДИМИТРОВА	-	4
Други	1	13
Предоставени аванси на служители	2	2
Предоставени аванси във връзка със сключени договори за аренда	59	-
	622	707

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

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

През месец ноември 2008 г. Дружеството сключва депозит за срок от три месеца в размер на 1 500 хил.лв, при 8,5% годишна лихва в Българска Банка. Дружеството има и депозит (при условията на call deposit) в друга Българска Банка в размер на 3 884 хил.лв., при годишна лихва 6,5%.

12. ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

През 2007 г. дружеството емитира тригодишен необезпечен облигационен заем в размер на 10 000 000 евро при годишна фиксирана лихва от 7%, при плащане на лихвата двукратно през всяка година и изплащане на главницата еднократно при падежа на облигациите.Към 31

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

декември 2008г. Дружеството е начислило 1 371 хил.лв разходи за лихви по облигационен заем, в това число остават за плащане 563 хил.лв към облигационерите

13. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Задължения по възнаграждение към обслужващо дружество	569	1 771
Задължения към регионални представители	81	740
Задължения към доставчици	72	77
Задължения към персонала	24	53
Задължения към осигурителни предприятия	1	3
Други задължения	6	-
Данъчни задължения	-	1
Общо	753	2 645

14. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

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

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

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	2008 Брой акции	2008 %	2007 Брой акции	2007 %
QVT FUND LP	29 560 880	49.50	23 110 048	38.70
АЛИАНЦ (дружества от групата АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ)	9 931 764	16.63	9 650 087	16.16
MORGAN STANLEY AND CO.INTERNATIONAL	-	-	6 532 918	10.94
RAIFFEISEN ZENTRALBANK OSTERREICH AG	-	-	3 941 248	6.60
CREDIT SUISSE SECURITIES(EUROPE)LTDPB	5 011 123	8.39		
Минотарни собственици	15 212 118	25.47	16 481 584	27.60
		<u>100</u>		<u>100</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

15. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

През 2008г. Дружеството е продало част от свои имоти, в това число 41 дка в землището на с. Враждебна(т. нар земя „Детелина“) и 100 дка в землището на гр.Елин Пелин (т.нар. земя „Елин Пелин“), област София, финансовият резултат от които сделки е както следва:

	земя "Детелина"	земя "Елин Пелин"	земя земеделска земя	Общо
Приход от продажби	11 226	3 937	10	15 173
Балансова стойност на продадените активи	5 748	2 971	7	8 726
Разходи по продажбата в т.ч:	317	67	-	384
<i>Платена комисионна</i>	269	47	-	316
<i>Местни данъци и такси</i>	48	20	-	68
Нетен приход от продажбата на	5 161	899	3	6 063

16. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

През 2007 и 2008 г. Дружеството е сключило договори за аренда за около 174 хил. дка земеделска земя, което е около 60 % от закупената земя към 31.12.2008г.

Стопански години, за които се отнасят съответните приходи от аренды/наеми	Начислени приходи през финансовата 2008г.	Платени приходи през финансова 2008г	Остатък за плащане след 31.12. 2008
За 2005/2006	1	1	-
За 2006/2007	28	28	-
За 2006/2007	0	207	-
За 2007/2008	2 518	1 868	650
За 2008/2009	771	3	768
приходи за бъдещи периоди**	-	8	-
Общо	3 318	2 115	1 418

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

17. ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ

Приходи от лихви за 2008г. се състоят от:

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Банкови депозити	209	576
Дългови Ценни книжа	-	119
Други	4	9
Общо	213	704

18. ДРУГИ ПРИХОДИ

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

19. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Възнаграждение на обслужващо дружество	(3 135)	(3 517)
Разходи и данъци по договори за продажба на имоти	(384)	-
Разходи и такси по сключване на договори за аренда	(81)	(165)
Наеми и поддръжка	(62)	(186)
Възнаграждение на лицензирани оценители	(58)	(59)
Възнаграждение на одитор	(58)	(111)
Адвокатски хонорари	(39)	(15)
Разходи за реклама	(37)	(243)
Дигитализация на документи	(33)	-
Разходи за застраховки	(21)	(6)
Възнаграждение за вътрешен одит	(20)	-
Разходи за пощенски услуги	(13)	-
Разходи за учредяване на договорна ипотека	(12)	-
Такса банка довереник на облигационерите	(11)	-
Разходи по управление на свободни финансови активи	(8)	(84)
Такси (ЦД, КФН, БФБ и др.)	(8)	(14)
Членски внос БАСЗЗ	(5)	(7)
Съдебни разноски	(5)	-
Консултантски услуги	(4)	(37)
Разходи по емисия облигации	-	(98)
Изготвяне на кредитен рейтинг	-	(4)
Други разходи за външни услуги	(31)	(44)
Общо	(4 025)	(4 590)

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

20. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ

Разходите от лихви се състоят от:

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Лихви по облигационен заем	(1 370)	(562)
Лихви по банков кредит	(120)	-
Лихви по лизингов договор	(1)	(1)
Общо	(1 491)	(563)

21. РАЗХОДИ СВЪРЗАНИ С ПЕРСОНАЛА

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Разходи за заплати	(36)	(43)
Разходи по договори за управление	(116)	(58)
Разходи по граждански договор	(6)	-
Разходи за социални осигуровки	(7)	(9)
	(165)	(110)

22. ДРУГИ РАЗХОДИ

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Такси по банковия кредит <i>(възстановени на Фонда от Обслужващото Дружество)</i>	(47)	-
Банкови такси	(26)	(34)
Други	(22)	(14)
Общо	(95)	(48)

През 2008 г. е договорен банков заем с Търговска банка в размер до 4 000 хил. евро при годишна лихва от 1-месечен EUROBOR плюс надбавка от 2,3 пункта. Към края на годината няма неизплатени задължения. За периода е начислена и платена лихва в размер на 120 хил.лв.

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

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

23. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството няма сключени сделки със свързани с него лица, съгласно приложимите дефиниции на т.12 от параграф 1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

24. ДОХОД НА АКЦИЯ

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

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Нетен резултат за периода (хил.лв)	4 231	(3 693)
Брой издадени акции	59 715 885	59 715 885
Доход на една акция (лева)	0.071	(0.062)

25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

Стратегия при използването на финансови инструменти

Целта на Дружеството е да постигне нарастване на капитала и на доходите чрез инвестиране в придобиването и последваща продажба на недвижими имоти, и най-вече на земеделска земя.

Дружеството е изложено на ценови риск, лихвен риск, кредитен риск, ликвиден риск, пазарен, капиталов и валутен риск, произтичащи от финансовите инструменти, които Дружеството държи. Политиките, използвани от Дружеството за управление на тези рискове, са изложени по-долу.

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.

Лихвен риск

Дейността на Дружество е обект на риск от колебания в лихвените проценти по отношение на поддържаните безсрочни депозити. Корпоративните облигации на Дружеството носят

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

фиксиран лихвен купон. Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на лихвения риск по отношение на лихвоносните си депозитни сметки.

Стойността на активите на Дружеството зависи от динамиката на пазарните лихвени проценти. Дружеството е изложено на риск от колебание в лихвените проценти, тъй като доходността на лихвоносните активи се променя в резултат от промените в пазарните лихвени проценти. По отношение на плаващите лихвени проценти, Дружеството е изложено на риск в зависимост от лихвения индекс, към който е привързан съответния финансов инструмент.

Срочност на финансови активи/пасиви:

Към 31 декември 2008	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Вземания от регионални представители	-	-	-	-	560	560
Вземания по договори за наем/аренда	-	-	-	-	1 466	1 466
Други вземания	-	-	-	-	5	5
Вземания по лихви	-	-	-	-	20	20
Парични средства в брой	-	-	-	-	0	0
Парични средства в банка	3 884	1 500	-	-	72	5 456
Други вземания	-	-	-	-	2	2
Общо активи	3 884	1 500	-	-	2 125	7 509
Към 31 декември 2008	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Пасиви						
Задължения по облигационен заем	-	-	-	19 558	563	20 121
Задължения по банков кредит	-	-	-	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	-	-	6	4	-	10
Задължения към регионални представители	-	-	-	-	81	81
Задължения към доставчици и клиенти	-	-	-	-	641	641
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	-	-
Задължения към бюджета	-	-	-	-	-	-
Общо пасиви	-	-	6	19 562	1 285	20 853

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

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	-	8 186	-	-	3 396	11 582
Към 31 Декември 2007	Под 1 м.	1-3 м.	3 м.-1 г.	1-5 г.	Нелихвоносни	Общо
Пасиви						
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

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 31.12.2008 г. задълженията по облигационния заем са деноминирани в евро, като в условията на установения валутен борд в страната, курсът на лева към еврото е фиксиран и не поражда валутен риск. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро.

Пазарен риск

Пазарният риск е системен риск, който влияе на стойността на всички активи. Той възниква от характеристиките на макроикономическата среда и статуса на капиталовия пазар на страната. Пазарният риск е извън контрола на Дружеството и като цяло не може да бъде диверсифициран. Основен метод за намаляване на пазарния риск и неговите компоненти е събиране и обработване на информация за макроикономическата среда и на тази база –

ЕЛАНА ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2008

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

прогнозиране и приспособяване на инвестиционната политика към очакваните промени в средата.

Капиталов риск

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

Съотношение дълг/капитал е както следва:

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Дълг	20 892	22 779
Парични средства в брой и парични еквиваленти	(5 456)	(10 600)
Нетен дълг	15 436	12 179
Собствен капитал	70 234	66 745
Съотношение Нетен дълг/ Собствен капитал	0.22	0.18

Ценови риск

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

26. СЪБИТИЯ СЛЕД 31 ДЕКЕМВРИ 2008г.

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

- На 21.01.2009 година е постъпила молба от Страхил Николов Видинов члена и Председател на Съвета на директорите на Дружеството на основание чл. 233 ал. От ТЗ да бъде освободен от това му качество
- С решение на СД от 05.02.2009 е избрано и второ обслужващо Дружество „Агроменидж „АД, същото е одобрено като такова от Комисията по Финансов Надзор
- С решение на СД и последвало вписване в Търговския регистър към Агенцията по вписване на Министерството на правосъдието прокурита Георги Петров Личен е заличен като такъв. Към дата на съставяне на счетоводния отчет няма избран друг прокурит на негово място
- Изпълнителния директор на Дружеството е уведомил с нотариална покана от 13.03.2009 до “Елана Пропъри Менджмънт” АД за установена нищожност на договора за обслужване на дейността, сключен през 2005 г., поради нарушение на императивни разпоредби на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Със същото уведомление, на основание чл. 55, ал. 1 ЗЗД, е поискано връщане на платените по договора възнаграждения, както и предаване на всички документи и вещи, собственост на Дружеството. Обслужването на дейността на Дружеството е възложено на обслужващото дружество „Агроменидж” АД, гр. София, одобрено от КФН, при условия, значително по-добри за възложителя от условията по договора от 2005 г.