

## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД (Дружеството) е с предмет на дейност: предоставяне на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и на собствен риск, финансов лизинг, както и всяка друга подобна дейност незабранена със закон.

„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД финансира единствено покупката на земеделски земи в изпълнение на предварително сключени договори за финансов лизинг. Дружеството предоставя и краткосрочни кредити, но само на лизингополучатели по вече сключени договори за лизинг и то при условие, че същите са обезпечени с недвижимите имоти, които са придобити по лизинговите договори.

Дружеството е регистрирано като финансова институция в Регистъра на БНБ по чл.3, ал.1 от Закона за кредитните институции. Дружеството е вписано под номер BGR 00299 със Заповед БНБ - 48504/18.05.2015 г. и пререгистрирано със Заповед № БНБ-48504/18.05.2015 г. на Подуправителя на БНБ ръководещ управление „Банков надзор“.

Дружеството е със седалище и адрес на управление в Република България, град София, ул. „Кузман Шапкарев“ №4.

Адресът за кореспонденция на дружеството е гр. София 1756, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12.

Към 31 декември 2018г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е с капитал 36 629 925 лева, разпределен в 36 629 925 акции с номинал 1 лев всяка.

Акциите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД са регистрирани на БФБ, отрасъл – „Финансови и застрахователни дейности“, подотрасъл – „Предоставяне на финансови услуги, без застраховане и допълнително пенсионно осигуряване“. ISIN код на емисията: BG1100040101.

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 31 декември 2018 г. Съветът на директорите на Дружеството е тричленен, в състав, както следва: Гергана Венцова Костадинова, – Изпълнителен директор, Петър Стоянов Божков, - член, Владимир Борисов Велев – Председател.

С Решение на Съвета на директорите на „Елана Агрокредит“ АД от 16.05.2016 г. за Прокурист на Дружеството е назначен Георги Стоянов Георгиев.

В дружеството е създаден Одитен комитет. На проведеното на 30.06.2017 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, бе избран Одитен комитет в състав: Виргиния Николаева Димитрова, Теодора Николаева Овчарова и Ива Симеонова Александрова. Мандатът на Одитния комитет е до провеждане на редовно годишно общо събрание на акционерите през 2019 г. На същото заседание беше одобрен и Статут на Одитния комитет

Към 31 декември 2018 г. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Гергана Костадинова и Прокуриста Георги Стоянов Георгиев, по отделно.

Към 31 декември 2018 г. в „ЕЛАНА Агрокредит“ АД има назначен един служител.

## **2. Основа за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

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

## **3. Промени в счетоводната политика**

### **3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.**

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи, както и нов модел на очакваните кредитни загуби за обезценка на финансови активи.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството

Ръководството държи съществената част от финансови активи, за да събира свързаните с тях договорни парични потоци. Затова, те продължават да се оценяват по амортизирана стойност в категория дългови инструменти.

- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Моделът на очакваните кредитни загуби има несъществен ефект върху вземанията на Дружеството, поради високата събираемост на вземанията и обезпечеността им със земеделските земи, които се отдават по договори за финансов лизинг.

- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

- МСС 40 "Инвестиционни имоти" (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- КРМСФО 22 "Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута" в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и 'право за ползване на актив' за почти всички лизингови договори. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта, но счита, че прилагането му няма да има съществен ефект.

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

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

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

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход в единен отчет.

##### **4.3. Сделки в чуждестранна валута**

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

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

##### **4.4. Приходи**

Приходите включват приходи от лихви по договори за финансов лизинг на земеделска земя и по предоставени кредити, приходи от услуги и други приходи от лизингова дейност, приходи от покупко-продажба на земеделска земя, които са предмет на договори за лизинг, по които не е изпълнено задължението за плащане на дължимите лизингови вноски в срок.

За да определи дали и как да признае приходите, различни от приходите от лихви, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

В случаи на многокомпонетни сделки общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

#### **Предоставяне на услуги**

Приходите от услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услугите е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение или към определен момент.

При признаване на приходите от предоставени услуга, дружеството прилага метод за измерване на напредъка, отчитащи вложените ресурси.

#### **Продажба на стоки**

Продажбата на стоки включва продажба на земи. Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки.

#### **Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви са свързани с договори за лизинг и договори за предоставени кредити. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва, съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.5. Активи и пасиви по договори с клиенти**

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството оценява актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

#### **4.6. Отчитане на лизинговите договори**

##### **При лизингодателя**

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за доходите за съответния отчетен период.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Резултатът от продажба на активите се включва в

отчета за доходите за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

#### **4.7. Оперативни разходи**

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

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

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

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

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

#### **4.9. Нематериални активи**

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

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

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

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

- софтуер 2 години
- други 5 години

Амортизацията е включена в "Разходи за амортизации".

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доходна ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

#### **4.10. Машини и съоръжения**

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

Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

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

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 по-кратък.

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

- Компютри 2 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

#### **4.11. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.**

##### **4.11.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **4.11.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

##### **4.11.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

###### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;



- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания.

#### **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

#### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането (виж по-долу).

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираны цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **4.11.4. Обезценка на финансовите активи**

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват вземания по договори за финансов лизинг, вземания по договори за заеми, както и търговски вземания и активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и

- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти. При калкулациите се взема предвид и справедливата стойност на обезпеченията по вземанията.

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

#### **4.11.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по облигационни заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

#### **4.12. Финансови инструменти – до 31 декември 2017**

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

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

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

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на

финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

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

#### **4.12.1. Финансови активи**

Финансовите активи, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;

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

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход .

##### **Кредити и вземания**

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

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

##### **Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата**

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени като финансови активи,

отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата при първоначалното им признаване.

#### **4.12.2. Финансови пасиви**

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

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

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

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

#### **4.13. Пари и парични еквиваленти**

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой и паричните средства по банкови сметки.

#### **4.14. Материални запаси**

Материалните запаси обхващат закупените и предназначени за отдаване чрез финансов лизинг земеделски земи, както и земите придобити в резултат на прекратяване на лизингови договори. Оценяват се по себестойност, която представлява сумата от всички разходи по закупуването. Разходите за закупуване съставляват сборът от покупната цена, митата и невъзстановимите данъци, транспортните разходи и други, които могат директно да се препишат на придобиването на материалните запаси. Търговските отстъпки и работи се приспадат при определяне на покупната стойност. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси.

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

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

стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Разходите на материални запаси се определя чрез използването на конкретна идентификация на себестойността на всеки от тях, е именно, че конкретни разходи се свързват с определени позиции материални запаси.

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

#### **4.15. Данъци върху дохода**

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

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на отчета. Текущият разход за данък е изчислен в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнася, на база на преобразувания финансов резултат за данъчни цели, който се различава от счетоводната печалба или загуба във финансовите отчети.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа.

Размерът на отсрочените данъчни активи и пасиви се изчислява без дисконтиране, като се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация, и които са влезнали в сила или са известни към датата на отчета. Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочените данъчни активи се признават само до степента, до която съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни доходи.

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

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

Законовите резерви са формирани с съответствие с изискванията на Търговския закон при отчисляване на 10% от печалбата след данъчно облагане.

Неразпределената печалба/Непокрита загуба включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, както и натрупаните печалби и непокрита загуби от минали години.

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

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

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсиреми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

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

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

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

Дружеството не признава провизии, условни активи и условни пасиви.

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

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

##### **4.19.1. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Данъчните норми в различните юрисдикции, в които Дружеството извършва дейност, също се вземат предвид. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

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

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

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2017 г., с изключение на промените в новоприетите МСФО 9 и МСФО 15.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### 4.20.1. Материални запаси

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

#### 4.20.2. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

#### 4.20.3. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден 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.

### 5. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните активи на Дружеството включват придобити софтуерни лицензи. Балансовата им стойност за текущия отчетен период може да бъде представена по следния начин:

	Софтуерни лицензи '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2018 г.	6	6
Салдо към 31 декември 2018 г.	6	6

**Амортизация и обезценка**

Салдо към 1 януари 2018 г.	(5)	(5)
Амортизация	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2018 г.	(6)	(6)

<b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
---	----------	----------

	Софтуерни лицензи '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2017 г.	6	6
Салдо към 31 декември 2017 г.	6	6

**Амортизация и обезценка**

Салдо към 1 януари 2017 г.	(4)	(4)
Амортизация	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2017 г.	(5)	(5)

<b>Балансова стойност към 31 декември 2017 г.</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
---	----------	----------

**6. Вземания по лизингови договори**

Основната дейност на Дружеството е да отдава земеделски земи по договори за финансов лизинг, в които земеделските земи са предоставени за ползване и е предвидено задължение за придобиване на собствеността върху земята след изтичане на лизинговият договор.

	Текущи		Нетекучи	
	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Брутни инвестиции в лизингови договори	9 507	8 235	46 144	44 081
Незаработен финансов доход	(2 689)	(2 534)	(12 119)	(12 130)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>6 818</b>	<b>5 701</b>	<b>34 025</b>	<b>31 951</b>

	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Към 31 декември 2018 г.</b>				
Брутни инвестиции в лизингови договори	9 507	34 813	11 331	55 651
Незаработен финансов доход	(2 689)	(10 471)	(1 648)	(14 808)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>6 818</b>	<b>24 342</b>	<b>9 683</b>	<b>40 843</b>

**Към 31 декември 2017 г.**

Брутни инвестиции в лизингови договори	8 235	31 668	12 413	52 316
Незаработен финансов доход	(2 534)	(10 287)	(1 843)	(14 664)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>5 701</b>	<b>21 381</b>	<b>10 570</b>	<b>37 652</b>



В по – голямата си част лизинговите договори са за срок до 10 години при фиксиран лихвен процент (8.5% от началото на м. март 2016) и погасяването е чрез годишни анюитетни вноски. Договорите налагат забрани за прехвърляне на права, забрани за обременяване с тежести, задължения за използване на лизинговите земи съгласно тяхното предназначение и други.

След обсъждане със земеделци от цялата страна и на база на направения анализ за оптималния период за плащане на договорените вноски, е взето решение независимо от датата на сключване на договора плащанията да бъдат извършвани на 15.09. на съответната година, а при сключване на договори след 01.09. – на 15.09 на следващата стопанска година.

## 7. Лизинг

### 7.1. Оперативен лизинг като лизингополучател

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

	<b>Дължими минимални лизингови плащания</b>	
	<b>До 1 година '000 лв.</b>	<b>Общо '000 лв.</b>
Към 31 декември 2018 г.	8	8
Към 31 декември 2017 г.	8	8

Дружеството е страна по договор за наем на офис площи със срок на наемния договор 1 година.

## 8. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

<b>Отсрочени данъчни пасиви (активи)</b>	<b>1 януари 2018 г. '000 лв.</b>	<b>Признати в отчета за доходите '000 лв.</b>	<b>31 декември 2018 г. '000 лв.</b>
Доходи на местни физически лица	-	(1)	(1)
	-	(1)	(1)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	-		(1)
Отсрочени данъчни пасиви	-		-

## 9. Предоставени заеми

Дружеството предоставя и кредити за оборотни средства за финансиране на селскостопанската дейност на лизингополучатели по договори за финансов лизинг на земеделска земя. За обезпечение на кредита служат земите, обект на лизинговите договори. Договорите са едногодишни /максималният им срок е за една стопанска

година/ при фиксиран лихвен процент /8.5 %/, като погасяването е еднократно на падежа.

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Кредити за оборотно финансиране	12 413	8 579
	<u>12 413</u>	<u>8 579</u>

#### 10. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи в размер на 5 001 хил. лв. представляват притежаваните от "ЕЛАНА Агрокредит" АД дялове в колективни инвестиционни схеми, които са класифицирани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата задължително определени като такива при първоначално признаване. Към 31.12.2018 г. те са оценени по справедлива стойност, която представлява нетна стойност на дял и представлява ниво 1 в йерархията на справедливите стойности. Печалбите и загубите, възникнали от измененията в справедливата им стойност, са включени в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Дялове в КИС	5 001	-
	<u>5 001</u>	<u>-</u>

Печалбите и загубите са признати във финансови приходи.

#### 11. Материални запаси

Материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, включват земеделски заеми, по прекратени лизингови договори:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Земеделска земя	167	253
<b>Материални запаси</b>	<u>167</u>	<u>253</u>

Материалните запаси към 31 декември 2018 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

#### 12. Данъци за възстановяване

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Данък печалба	-	246
<b>Общо данъци за възстановяване</b>	<u>-</u>	<u>246</u>

### 13. Други вземания

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Подотчетни лица	10	9
Други	8	-
<b>Други вземания</b>	<b>18</b>	<b>9</b>

### 14. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват следните компоненти:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	5 109	1 949
- евро	531	141
	<b>5 640</b>	<b>2 090</b>

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти, тъй като оценената стойност е в размер под 0.3% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

### 15. Собствен капитал

#### 15.1 Акционерен капитал

Към 31.12.2018 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 36 629 925 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1.00 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.

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	18 902	18 902
Издадени и напълно платени акции	17 728	-
<b>Общо акции, оторизирани на 31 декември</b>	<b>36 630</b>	<b>18 902</b>

Акциите на „ЕЛАНА Агрокредит“ се търгуват на регулиран пазар – Българска фондова борса, отрасъл – „Финансови и застрахователни дейности“, подотрасъл – „Предоставяне на финансови услуги, без застраховане и допълнително пенсионно осигуряване“.

На 26.02.2018 г. бе публикувано съобщение по чл.92а от ЗППЦК, с което на практика

стартира увеличението на капитала на ЕЛАНА Агрокредит АД.

Основни параметри на емисията:

-Увеличението е 1:1 спрямо настоящия капитал, т.е. максималният размер ще е 18 902 402 акции, а минималният праг за успех на емисията е 10 000 000 акции;

-Всеки от настоящите акционери получава 1 право срещу всяка своя акция;

-Емисионна стойност на акциите – 1.10 лева.

Основни срокове:

-Начална дата за търговия с правата на борсата, респ. начална дата за записване на акции - 07.03.2018 г.

-Краен срок за търговия с правата на борсата -20.03.2018 г.

-Краен срок за прехвърляне на правата, респ. краен срок за записване на акции от настоящи акционери и от лица, придобили права от свободната търговия-22.03.2018 г.

-Дата на явен аукцион за неупражнените права - 29.03.2018 г.

-Краен срок за записване на акции на придобилите права от явния аукцион, респ. Краен срок за заплащане на записаните акции - 17.04.2018 г.

На 07.03.2018 г. стартира търговия с правата на борсата вследствие на което респективно започна записването на новите акции с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.10 лева. До 22.03.2018 г., когато изтече срока за записване на акции от настоящите акционери или от лица, придобили права от борсата, бяха упражнени общо 15 332 695 права, а на аукциона проведен на 29.03.2017 г. бяха закупени още 3 331 646 права. Увеличението на капитала приключи успешно на 17.04.2018 г. като бяха записани и платени 17 727 523 акции с емисионна стойност 1.10 лева, т.е. в набирателната сметка на Дружеството постъпиха общо 19 500 275.30 лева.

## 15.2 Законови резерви

	Законови резерви '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2017 г.	143	143
Формиране на фонд Резервен	164	164
Други резерви	1	1
<b>Салдо към 31 декември 2017 г.</b>	<b>308</b>	<b>308</b>
Салдо към 1 януари 2018 г.	308	308
Формиране на фонд Резервен	180	180
<b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>	<b>488</b>	<b>488</b>

## 15.3 Премиен резерв

	Премиен резерв '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2017 г.	208	208
<b>Салдо към 31 декември 2017 г.</b>	<b>208</b>	<b>208</b>

Салдо към 1 януари 2018 г.	208	208
Положителен премиен резерв	1 731	1 731
<b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>	<b>1 939</b>	<b>1 939</b>

## 16. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Банкови заеми	2 377	2 972	10 959	13 998
Облигационен заем	2 108	2 121	6 167	8 219
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>4 485</b>	<b>5 093</b>	<b>17 126</b>	<b>22 217</b>

### Заеми, отчитани по амортизирана стойност

**Банкови кредити** – През 2018 г. Дружеството е заемополучател по Договор за заем с „Европейска банка за възстановяване и развитие“ (ЕБВР) от 17.04.2014 г., анексиран на 18.09.2016 г. (Транш А, Б и Транш С) и Договор за кредит за финансиране на инвестиции със „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД от 18.04.2016 г., както следва:

➤ Договор с ЕБВР от 17.04.2014 г.

В изпълнение на предварително обявените инвестиционни планове на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД, на 17.04.2014 г. преговорите за финансиране на дейността му чрез заеман капитал бяха финализирани успешно, като беше подписан Договор за заем с ЕБВР със следните параметри:

Размер на заема	до 5 000 000 евро (пет милиона евро);
Срок	8 (осем) години
Лихвен процент	Тримесечен EURIBOR плюс 5 % (пет процента) към датата на плащане, като ЕБВР има право да фиксира лихвения процент, ако тримесечният EURIBOR надвиши 0,75 %.
Начин на усвояване на заема	На два транша (А и Б), всеки в размер на 2 500 000 евро.
Начин на погасяване на заема	30 (тридесет) вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема, като плащанията по главницата са както следва: На 15.01., 15.04. и 15.07 - по 1 % (един процент); На 15.10. - по 9.8 % (девет процента и осем десети);
Обезпечения	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД сключва с ЕБВР Договор за особен залог на вземания на 17.04.2014 г.

Дружеството успя да договори намаление на лихвата по полученото финансиране на 3,75%. Новият лихвен процент се прилага, считано от 15.07.2015 г.

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД напълно е усвоило и инвестирало и двата транша (А и Б) от Договора за заем с ЕБВР. През октомври 2017 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД погаси напълно със собствени средства Транш А. През юли 2018г. Дружеството погаси изцяло и задълженията си по Транш Б.

На 18.09.2016 година „ЕЛАНА Агрокредит“ АД сключи Анекс към Договор за заем от 17.04.2014 г. с Европейска Банка за Възстановяване Развитие (ЕБВР), по силата на който на Дружеството беше отпуснато допълнително финансиране в размер на 5 млн. евро (Транш С1 и С2), при следните условия:

<b>Общ размер на Транш С</b>	5,000,000 (пет милиона евро); Разделен на траншове С1 и С2, както следва:
<b>С1</b>	2,500,000 (два милиона и петстотин хиляди евро)
<b>С2</b>	2,500,000 (два милиона и петстотин хиляди евро)
<b>Срок</b>	8 (осем) години
<b>Лихвен процент</b>	Тримесечен EURIBOR плюс 2,75 % (две цяло и седемдесет и пет процента)
<b>Начин на погасяване на заема</b>	30 (тридесет) тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема, като плащанията по главницата са както следва: - На 15.01, 15.04, 15.07 – по 1,0 % ; - На 15.10 - по 9.8%.
<b>Обезпечения</b>	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е сключило с ЕБВР Договор за особен залог на вземания от 17.04.2014 г. и Анекс към него от 03.10.2016 г.

Към края на отчетния период, Дружеството е усвоило и инвестирало напълно и двата транша С1 + С2, като салдото на непогасената главница по заема е в размер на 4 068 хил.евро.

➤ Договори за кредит със „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД:

Основни параметри на **Договорът за кредит за финансиране на инвестиции със „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД** от 18.04.2016 г.:

<b>Размер на кредита</b>	10 000 000 лв. (десет милиона лева);
<b>Срок за усвояване на кредита</b>	- до 31.12.2017 г.
<b>Срок за погасяване на кредита</b>	- срок за връщане на главница (погасителен план) - за усвоената сума от кредита до 31.08.2016 г. – погасителни вноски, платими на тримесечие в

	<p>месеците Януари, Април, Юли и Октомври, за съответната година, като последната погасителна вноски се дължи не по-късно от 30.04.2024 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- срок за връщане на главница (погасителен план) - за усвоената сума от кредита до 31.08.2017 г. – погасителни вноски, платими на тримесечие в месеците Януари, Април, Юли и Октомври, за съответната година, като последната погасителна вноски се дължи не по-късно от 30.04.2024 г.</li> </ul>
<b>Лихвен процент</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- номинална лихва в размер на 1М (едно) месечен SOFIBOR, увеличен с надбавка от 2,75% (две цяло и седемдесет и пет стотни процентни пункта) на година;</li> </ul>
<b>Начин на погасяване на кредита</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- тримесечно, на 30-то число на м.01; 04; 07 и 10.</li> </ul>
<b>Обезпечение</b>	<p>Залог на вземания по съществуващи и бъдещи договори за финансов лизинг на земеделска земя и свързаните с тях договори за кредити на оборотни средства, залог на настоящи и бъдещи вземания за положителното салдо по банкова сметка, открита от Залогодателя при Банката, за което на 18.04.2016г. е сключен Договор за особен залог на вземания;</p>

Заемът е усвоен и инвестиран в пълния разрешен размер от 10 млн. лева. През отчетния период беше договорена промяна в погасителния план на главницата по кредита, която е съобразена с постъпленията на Дружеството по основната му дейност, като вече първите вноски по главницата с падежи през януари, април и юли са в размер на 0.77%, а плащането през октомври е в размер на 13.08% от главницата.

През м. юни 2018г. бяха погасени предсрочно следващите две погасителни вноски по главница в размер на 1 293 хил. лева.

През м. декември 2018г. Дружеството частично погаси 2 510 хил.лева авансово от кредита за финансиране на инвестиции, отпуснат от Сосиете Женерал Експресбанк АД. Към 31.12.2018 г. задължението на дружеството по предоставения заем е 5 393 хил. лв.

#### Облигационен заем

- Първа по ред облигационна емисия ISIN BG2100014179, издадена на 15.07.2017 г.:

На свое заседание от 17.07.2017 г. Съветът на директорите на „Елана Агрокредит“ АД, обяви сключването на облигационен заем от първа по ред емисия корпоративни облигации при следните условия:

<b>Размер на емисията</b>	5 260 000 евро (пет милиона двеста и шестдесет хиляди евро), разпределени в 5 260 облигации с номинал 1000 евро.
<b>Дати на падежа на главницата</b>	15.10.2018 г.; 15.10.2019 г.; 15.10.2020 г.; 15.10.2021 г. и 15.10.2022 г.;

Лихвен процент	Фиксиран, 3.20% на годишна база;
Периодичност на лихвените плащания	На шест месеца, с изключение на първото купонно плащане дължимо след изтичане на три месеца от датата на сключване на емисията; Дати на падежите на лихвените плащания – 15.10.2017г.; 15.04.2018г.; 15.10.2018г.; 15.04.2019г.; 15.10.2019г.; 15.04.2020г.; 15.10.2020г.; 15.04.2021г.; 15.10.2021г.; 15.04.2022г.; 15.10.2022г.; В случай че някоя от датите е почивен или неработен ден, лихвените плащания ще се извършват на първия следващ работен ден.
Обезпечение	Първи по ред особен залог върху съвкупности от свои настоящи и бъдещи парични вземания от трети лица – лизингополучатели по договори за финансов лизинг за покупка на земеделска земя и договори за кредит за оборотни средства, с обща стойност на главницата по заложените вземания – не по-малко от 120% от стойността на вземанията по остатъчната главница по облигационния заем във всеки един момент от срока на действие на договора за учредяване на особен залог

На 04.08.2017 г. беше проведено заседание на Общото събрание на облигационерите. На общото събрание беше взето решение, с което въз основа на преценка на цената и другите условия по представената от „ТИ БИ АЙ Банк“ ЕАД оферта и проекто-договор, същата беше избрана да изпълнява функциите на банка-довереник, представител на облигационерите.

На 20.09.2017 г. между „Елана Агрокредит“ АД и „ТИ БИ АЙ Банк“ ЕАД в изпълнение на Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ от 04.08.2017 г., и на основание чл. 100з от ЗППЦК беше сключен договор за учредяване на особен залог за обезпечаване вземанията на облигационерите. По силата на договора за учредяване на особен залог, „Елана Агрокредит“ АД учреди в полза на „ТИ БИ АЙ Банк“ ЕАД първи по ред особен залог върху съвкупности от свои настоящи и бъдещи парични вземания от трети лица – лизингополучатели по договори за финансов лизинг за покупка на земеделска земя и договори за кредит за оборотни средства.

На 11.10.2017 г. на свое заседание Съветът на директорите на „Елана Агрокредит“ АД взе решение за приемане на проспект за допускане да търговия на регулиран пазар на дългови ценни книжа в размер на 5 260 броя обикновени, лихвоносни, поименни, безналични, регистрирани при „Централен депозитар“ АД, свободно прехвърляеми, неконвертируеми, обезпечени облигации, с единична номинална стойност 1 000 евро и ISIN код BG2100014179, издадени от „Елана Агрокредит“ АД. Със свое решение №1321-Е/20.10.2017 г., Комисията за финансов надзор одобри цитирания проспект.

На 15.10.2017 г. беше извършено първото плащане на лихва по облигационна емисия ISIN код BG2100014179 при размера на лихвата, дължима по една облигация от емисията - 8.06575285171 евро или 15.7752413999 лв.;



На 02.11.2017 г. на основание на сключен договор между „Елана Агрокредит“ АД и Българска фондова борса – София АД, емисията корпоративни облигации, издадени от „Елана Агрокредит“ АД беше въведена за търговия.

На 10.04.2018 г. беше извършено второто плащане на лихва по облигационна емисия ISIN код BG2100014179 при размер на лихвата, дължима по една облигация от емисията – 15.95616438 евро или 31.20754499 лв.

На 05.10.2018 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД извърши плащане на лихви и погасяване на главница по облигационна емисия с ISIN код: BG2100014179. Сумата на лихвата дължима по една облигация от емисията е 16.0438356164 евро или 31.3790150136 лв., а сумата на главницата дължима по една облигация - 200.00 евро или 391.166 лв., като общото погашение беше в размер на 1 136 391 евро.

Към края на 2018 г. салдото по главницата на издадената облигационна емисия възлиза на 4 208 хил. евро.

Емисията корпоративни облигации, издадени от „Елана Агрокредит“ АД е публична.

През отчетния период, на съответните падежни дати, Дружеството извърши плащания на дължимите суми за лихви и главница по облигационната емисия.

#### 17. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Корпоративен данък	59	-
Данък общ доход	1	1
	<u>60</u>	<u>1</u>

#### 18. Търговски задължения

Най – значимите търговски задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Агромениджмънт ООД	427	102
Бул Реалтор ЕООД	-	5
Адина - Астрея ЕООД	6	7
Бени Агро ЕООД	2	1
Дунавска земя БГ ЕООД	2	-
Адмирал Груп - 1 ЕООД	1	1
Мирланд ЕООД	8	2
ЕТ Маги – Магдалена Андонова	2	2
Кайлас 74 ООД	1	-
Идея – 9 ЕООД	4	1
Енергия 2008 П ЕООД	2	-

Грий Хилс Фарм ЕООД	2	-
Други	3	4
	<b>460</b>	<b>125</b>

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в отчета за финансовото състояние, отразяват тяхната справедлива стойност.

## 19. Получени аванси

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Авансово получени суми по договори за финансов лизинг	113	147
Авансово получени суми от клиенти за продажба на земя	404	15
	<b>517</b>	<b>162</b>

## 20. Възнаграждения на персонала

### 20.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за заплати	(88)	(65)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(2)
	<b>(91)</b>	<b>(67)</b>

### 20.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за заплати, включени в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Задължения за заплати	6	6
<b>Задължения към персонала и осигурителни институции</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения, отнасящи се за м. Декември 2018 г., които следва да бъдат уредени през 2019 г.

## 21. Други задължения

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Подотчетни лица	-	2
Други задължения	5	3
<b>Други задължения</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

**22. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност**

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни заеми банкови и облигационен '000 лв.	Краткосрочни заеми '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>1 януари 2018</b>	<b>22 217</b>	<b>5 093</b>	<b>27 310</b>
<b>Парични потоци:</b>			
Плащания - главница и лихви	(6 411)	(5 093)	
Постъпления	4 890	-	4 890
<b>Непарични промени:</b>			
Начислени лихви	915	-	915
Прекласифициране	(4 485)	4 485	-
<b>31 декември 2018</b>	<b>17 126</b>	<b>4 485</b>	<b>21 611</b>

	Дългосрочни заеми банкови и облигационен '000 лв.	Краткосрочни заеми '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>1 януари 2017</b>	<b>14 208</b>	<b>4 149</b>	<b>18 357</b>
<b>Парични потоци:</b>			
Плащания - главница и лихви	(2 022)	(4 149)	(6 171)
Постъпления	14 221	-	14 221
<b>Непарични промени:</b>			
Начислени лихви	903	-	903
Прекласифициране	(5 093)	5 093	-
<b>31 декември 2017</b>	<b>22 217</b>	<b>5 093</b>	<b>27 310</b>

**23. Приходи от лихви**

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	3 638	3 172
Приходи от лихви по банкови депозити и разпл. сметки	2	-
Приходи от лихви по предоставени кредити	763	494
	<b>4 403</b>	<b>3 666</b>

#### 24. Приходи от такси и други приходи

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Предоставяне на активи на лизинг	14 270	13 192
Балансова стойност на предоставените активи	(14 239)	(13 192)
Приходи от продажба на стоки	3 283	20
Приходи от такси управление	570	470
Други приходи	1	1
	<b>3 885</b>	<b>491</b>

#### 25. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Рекламни материали	(2)	(3)
Канцеларски и офис материали	(1)	(1)
	<b>(3)</b>	<b>(4)</b>

#### 26. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Независим финансов одит	(7)	(5)
Такси / БФБ, БНБ, Централен депозитар, КФН и др./	(36)	(11)
Разходи за регистрация на имоти и скици	(22)	(7)
Брокерска комисионна	(124)	(94)
Разходи за наем	(8)	(8)
Преводачески услуги	(1)	-
Куриерски услуги	(4)	(4)
Други	(3)	(51)
	<b>(205)</b>	<b>(180)</b>

Възнаграждението за независим финансов одит за 2018 г. е в размер на 7 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

#### 27. Възнаграждение на обслужващото дружество

С решение на Общото събрание на акционерите от 22.03.2013 г. е одобрено сключване на договор с „Агромениджмънт“ ООД – дружество, което е отговорно за управление на инвестициите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД и управлява мрежата от регионални представители на „Агромениджмънт“ ООД предоставя богата гама от услуги в обичайни ход на дейността, а именно:

- Изграждане на структура от регионални представители във връзка с осъществяване на инвестиционната дейност на Дружеството;
- Организиране на дейността по сключване на договори за финансов лизинг за закупуване на земеделска земя от името и за сметка на ЕЛАНА Агрокредит АД, закупуване от собственици на земеделски земи за които има сключен договор за афинансов лизинг и отпускане на кредити на земеделци – лизингополучатели;
- Продажба на активи на възложителя, при неплащане от страна на лизингопучателите;
- Съдействие при водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция;
- Консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността на ЕЛАНА Агрокредит АД;
- Извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на ЕЛАНА Агрокредит АД при осъществяване на неговата инвестиционна дейност.

Възнаграждението на Агромениджмънт ООД за 2017 г. е в размер на 1 128 хил.лева., 2017г. – 961 хил.лева (вкл. ДДС, имайки предвид че „Елана Агрокредит“ АД няма право на приспадане на данъчен кредит).

## 28. Други разходи

Други разходи включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи по прекратени лизингови договори	(28)	-
Други разходи	(3)	(13)
	<u>(31)</u>	<u>(13)</u>

## 29. Финансови приходи и разходи

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за лихви по банкови заеми	(594)	(734)
Разходи за лихви и такси по облигационен заем	(321)	(152)
Банкови комисионни	(23)	(14)
Валутно – курсови разлики	(3)	(2)
Загуба от финансови активи, държани за търгуване	-	(1)
	<u>(941)</u>	<u>(903)</u>

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Печалба от финансови активи, държани за търгуване	1	-
<b>Общо финансови приходи</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

### 30. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка в размер на 10 % (2017 г.: 10 %) и действително признатите данъчните разходи в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход могат да бъдат равнени както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	2 630	2 005
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(263)	(201)
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:	(6)	(8)
Корекции за непризнати за данъчни цели разходи	6	23
Действителен разход за /приход от данък	(263)	(202)
<b>Разходи за данъци</b>	<b>(263)</b>	<b>(202)</b>

### 31. Доход на акция и дивиденди

#### 31.1. Доход на акция

Доходът на акция е изчислен, съгласно изискванията на МСС 33 Нетна печалба за акция, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции за годината, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Печалба, подлежаща на разпределение (в хил.лв.)	2 367	1 803
Средно претеглен брой акции (в хил.бр)	30 607	18 902
<b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.077</b>	<b>0.095</b>

#### 31.2. Дивиденди

През 2018 г. Дружеството е изплатило на своите собственици дивиденди в размер на 1 623 хил. лв. (2017 г.: 1 473 хил. лв.).

Тъй като разпределението на дивиденди от Дружеството става след решение на Общото събрание на акционерите, не е признато задължение за изплащане на дивиденди през 2018 г. във финансовия отчет. Не се очаква да възникнат данъчни последиствия от тази транзакция за Дружеството.

## 32. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал на Дружеството.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 32.1 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите и прокуриста. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати, включително бонуси	(73)	(58)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(1)
Общо възнаграждение	<u>(75)</u>	<u>(59)</u>

През 2018 г. членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми (2017 г. – 0 лв.)

## 33. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

### 33.1 Анализ на пазарния риск

Вследствие на дейността си Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

### 33.2 Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството са деноминирани в евро.

### 33.3 Анализ на кредитния риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	Пояснение	2018 '000 лв.
Нетекущи активи		
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	6	34 025
Текущи активи		
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	6,9,13, 14	24 889
Вземания по лизингови договори		6 818
Вземания по кредити		12 413
Други вземания		18
Пари и парични средства		5 640
<b>Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>10</b>	<b>5 001</b>
Дялове в КИС		5 001
		<u>63 915</u>
<b>Финансови активи</b>		<b>2017 '000 лв.</b>
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания		46 240
Пари и парични средства		2 090
<b>Балансова стойност</b>		<u>48 330</u>

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

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки, освен оповестените в пояснителна бележка 16.

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

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на вземанията по договори за лизинг и по договори за предоставени заеми, поради високата събираемост на вземанията и



тяхната обезпеченост с активите, представени по договорите за финансов лизинг. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Обезпеченията, държани като гаранция, представляват земеделски земи. Балансовата стойност на обезпечените вземания към 31 декември 2018 г. е в размер на 53 256 хил.лв.

Дружеството е придобило през предходни периоди следните обезпечения, представляващи земеделски земи, чиято балансова стойност към 31 декември 2018 г. е в размер на 167 хил.лв. Дружеството възнамерява да ги реализира чрез последваща продажба или отдаване на лизинг.

### 33.4 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2018 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

В следващата таблица е показана информация за номиналните лихвени проценти на активите и пасивите на Дружеството:

31 декември 2018 г.	Лихвен %	Лихвоносни '000 лв	Безлихвени '000 лв	Общо '000 лв
Парични средства в каса и банка	0.1%	5 640	-	5 640
Вземания по финансов лизинг	8.5 %-10%	40 843	-	40 843
Вземания по кредити	8.5 %	12 413	-	12 413
Други вземания	-	-	18	18
<b>Общо активи</b>		<b>58 896</b>	<b>18</b>	<b>58 914</b>
Задължения по банкови заеми	2.75	13 336	-	13 336
Задължения по облигационен заем	3.20	8 275	-	8 275
Търговски и други задължения	-	-	460	460
<b>Общо пасиви</b>		<b>21 611</b>	<b>460</b>	<b>22 071</b>
<b>31 декември 2017 г.</b>	<b>Лихвен %</b>	<b>Лихвоносни '000 лв</b>	<b>Безлихвени '000 лв</b>	<b>Общо '000 лв</b>
Парични средства в каса и банка	0.1%	2 090	-	2 090
Вземания по финансов лизинг	8.5 %-10%	37 652	-	37 652
Вземания по кредити	8.5 %	8 579	-	8 579
Други вземания	-	-	9	9
<b>Общо активи</b>		<b>48 321</b>	<b>9</b>	<b>48 330</b>
Задължения по банкови заеми	3.75	3 307	-	3 307
Задължения по банкови заеми	2.75	13 663	-	13 663
Задължения по облигационен заем	3.20	10 340	-	10 340
Търговски и други задължения	-	-	125	125
<b>Общо пасиви</b>		<b>27 310</b>	<b>125</b>	<b>27 435</b>

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, на SOFIBOR, в размер на +/- 0,3 и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на EURIBOR, в размер на +/- 0,01. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2018 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (EURIBOR)	-	-	-	-
Заеми (SOFIBOR)	-	-	-	-

31 декември 2017 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (EURIBOR)	-	-	-	-
Заеми (SOFIBOR)	-	-	-	-

### 33.5 Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи – кредити и вземания	Пояснение	2018 '000 лв.
Нетекущи активи		
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	6	34 025

Текущи активи		
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	6,9,13, 14	24 889
Вземания по лизингови договори		6 818
Вземания по кредити		12 413
Други вземания		18
Пари и парични средства		5 640
		5 001
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	10	
Дялове в КИС		5 001
		<u>63 915</u>

Финансови пасиви по амортизирана стойност	Пояснение	2018
		'000 лв.
Нетекущи пасиви		
Получени заеми	16	10 959
Задължения по облигационни заеми	16	6 167
Текущи пасиви:		
Получени заеми	16	2 377
Търговски и други задължения	18	460
Задължения по облигационни заеми	16	2 108
		<u>22 071</u>

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството към 31.12.2017 г. могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи – кредити и вземания до 31.12.2017	2017
	'000 лв.
Нетекущи активи	
Търговски и други вземания	31 951
Текущи активи	
Търговски и други вземания	14 289
Пари и парични еквиваленти	2 090
	<u>48 330</u>
Финансови пасиви – кредити и вземания до 31.12.2017	2017
	'000 лв.

Нетекущи пасиви	
Получени заеми	13 998
Задължения по облигационни заеми	8 219
Текущи пасиви:	
Получени заеми	2 972
Търговски и други задължения	125
Задължения по облигационни заеми	2 121
	<u>27 435</u>

### 33.6 Анализ на ликвидния риск

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

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди при необходимост се осигуряват чрез заеми в съответния размер.

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Банкови заеми	383	2 310	11 849	-
Търговски и други задължения	460	-	-	-
Задължения по облигационен заем	131	2 190	6 568	-
<b>Общо</b>	<b>974</b>	<b>4 500</b>	<b>18 417</b>	<b>-</b>

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

Към 31 декември 2017 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Банкови заеми	1 195	2 179	13 974	1 298

Търговски и други задължения	125	-	-	-
Задължения по облигационен заем	164	2 223	8 889	
<b>Общо</b>	<b>1 484</b>	<b>4 402</b>	<b>22 863</b>	<b>1 298</b>

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

#### **Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск**

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

#### **34. Политика и процедури за управление на капитала**

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал представен в отчета за финансовото състояние.

Дружеството наблюдава и съотношение дълг към капитал да не превишава 2:1, ликвидни активи към текущи пасиви да не превишават 1:1 и спазва външно наложени изисквания по получените кредити.

Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

Капиталът може да бъде анализиран, както следва:

	<b>2018</b>
	<b>'000 лв.</b>
Собствен капитал	41 424
Заеми	21 611
- Пари и парични еквиваленти	(5 640)
<b>Нетен дълг</b>	<b>15 971</b>
<b>Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)</b>	<b>57 395</b>

Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/собствен капитал)	<u>0.38</u>
Коефициент на задлъжнялост (заеми/собствен капитал)	<u>0.52</u>

**35. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

**36. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от съвета на директорите на 28 януари 2019 г.