

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. 2 от Закона за кредитните институции. Дружеството е вписано под номер BGR 00299 със Заповед № РД22-2677/03.12.2012 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 30 септември 2019 г. „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 30 септември 2019 г. Съветът на директорите на Дружеството е тричленен в състав, както следва: Гергана Венчова 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. На проведено редовно общо събрание на 28.05.2019 г. беше преизбран съставът на Одитния комитет. Мандатът му е тригодишен.

Към 30 септември 2019 г. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Гергана Костадинова и прокуриста Георги Стоянов Георгиев – по отделно.

Към 30 септември 2019 г. в „ЕЛАНА Агрокредит“ АД има назначен един служител.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет за период от 1 януари 2019 г. до 30 септември 2019 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Междинният съкратен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения и нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г.

Този междинен съкратен финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г. с изключение на прилагането на новите стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г.

3.2. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинни финансови отчети 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 междинен съкратен 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 2018 г.

3.3. Управление на риска относно финансови инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск, ликвиден и инфлационен риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

4. Лизинг

4.1. Финансов лизинг като лизингодател

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 лизинговия договор.

	Текущи		Нетекущи	
	30.09.2019	2018	30.09.2019	2018
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутни инвестиции в лизингови договори	12 277	9 507	41 964	46 144
Незаработен финансов доход	(3 232)	(2 689)	(10 458)	(12 119)
Общо балансова стойност	9 045	6 818	31 506	34 025

В по-голямата си част лизинговите договори са за срок до 10 години при фиксиран лихвен процент (8.5 % от началото на месец март 2016 г.) и погасяването е чрез равни 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.

5. Предоставени заеми

Дружеството предоставя и кредити за оборотни средства за финансиране селскостопанската дейност на лизингополучатели по договори за финансов лизинг на земеделска земя. Договорите са едногодишни (максималният им срок е за една стопанска година) при фиксиран лихвен процент (8.5 %), като погасяването е еднократно на падежа.

	30.09.2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Кредити за оборотно финансиране	11 189	12 413
	<u>11 189</u>	<u>12 413</u>

6. Материални запаси

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

	30.09.2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Земеделска земя	194	167
Материални запаси	<u>194</u>	<u>167</u>

Материалните запаси към 30 септември 2019 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

7. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи в размер на 1 531 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 30.09.2019 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.

	30.09.2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Дялове в КИС	1 531	5 001
	<u>1 531</u>	<u>5 001</u>

Печалбите и загубите са признати във финансови приходи.

8. Други вземания

	30.09.2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Подотчетни лица	9	10
Други	-	8
Други вземания	<u>9</u>	<u>18</u>

9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват следните компоненти:

	30.09.2019	2018
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	6 078	5 109
- евро	50	531
	<u>6 128</u>	<u>5 640</u>

Дружеството няма блокирани парични средства.

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Към 30.09.2019 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.

	30.09.2019	2018
	‘000 лв.	‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	36 630	18 902
Издадени и напълно платени акции	-	17 728
Общо акции, оторизирани на 30 септември	<u>36 630</u>	<u>36 630</u>

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

10.2. Законови резерви

	Законови резерви	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	308	308
Формиране на фонд „Резервен“	180	180
Салдо към 31 декември 2018 г.	<u>488</u>	<u>488</u>
Салдо към 1 януари 2019 г.	488	488
Формиране на фонд „Резервен“	237	237
Салдо към 30 септември 2019 г.	<u>725</u>	<u>725</u>

10.3. Премиян резерв

	Премиян резерв ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	208	208
Положителен премиян резерв	1 772	1 769
Отрицателен премиян резерв	(41)	(38)
Салдо към 31 декември 2018 г.	<u>1 939</u>	<u>1 939</u>
Салдо към 1 януари 2019 г.	<u>1 939</u>	<u>1 939</u>
Салдо към 30 септември 2019 г.	<u>1 939</u>	<u>1 939</u>

11. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30.09.2019	2018	30.09.2019	2018
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Банкови заеми	1 631	2 377	7 456	10 959
Облигационен заем	2 175	2 108	6 170	6 167
Общо балансова стойност	<u>3 806</u>	<u>4 485</u>	<u>13 626</u>	<u>17 126</u>

Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Банкови кредити

През 2019 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 с „Експресбанк“ АД от 18.04.2016 г. и 02.09.2019 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. 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 ЕБВР, по силата на който на Дружеството беше отпуснато допълнително финансиране в размер на 5 млн. евро (Транш С1 и С2) при следните условия:

Общ размер на Транш С	5 000 000 (пет милиона евро); Разделен на траншовете С1 и С2, както следва:
С1	2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди евро)
С2	2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди евро)
Срок	8 (осем) години
Лихвен процент	Тримесечен EURIBOR плюс 2,75 % (две цяло и седемдесет и пет процента)
Начин на погасяване на заема	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 %.
Обезпечения	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 и С2, като салдото на непогасената главница по заема е в размер на 3 906 хил. евро.

➤ **Договори за кредит с „Експресбанк“ АД**

1. **Основни параметри на Договорът за кредит за финансиране на инвестиции с „Експресбанк“ АД от 18.04.2016 г.:**

Размер на кредита	10 000 000 лв. (десет милиона лева);
Срок за усвояване на кредита	- до 31.12.2017 г.
Срок за погасяване на кредита	- срок за връщане на главница (погасителен план) - за усвоената сума от кредита до 31.08.2016 г. – погасителни вноски, платими на тримесечие в месеците Януари, Април, Юли и Октомври, за съответната година, като последната погасителна вноска се дължи не по-късно от 30.04.2024 г. - 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 вноска се дължи не по-късно от 30.04.2024 г.
Лихвен процент	- 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;
Начин на погасяване на кредита	- тримесечно, на 30-то число на м.01; 04; 07 и 10.
Обезпечение	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;

Заемът е усвоен и инвестиран в пълния разрешен размер от 10 млн. лева

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

През м. декември 2018 г. Дружеството частично погаси 2 510 хил. лева авансово от кредита за финансиране на инвестиции, отпуснат от „Експресбанк“ АД.

През м. февруари 2019 г. бяха предсрочно погасени 3 939 хил. лева от кредита за финансиране на инвестиции.

Към 30.09.2019 г. задължението на Дружеството по предоставения кредит е 1 445 хил. лева.

2. Основни параметри на **Договорът за кредит за финансиране на инвестиции с „Експресбанк“ АД от 02.09.2019 г.:**

Размер на кредита	<p>До 15 000 000 лв. (петнадесет милиона лева), както следва:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Част от кредита в размер до 15 млн. лв. – за финансиране на инвестиционни разходи за разширяване на лизинговия портфейл на Дружеството; 2. Част от кредита в размер до 5 млн. лв. – револвиращ оборотен кредит. <p>Във всеки един момент размерът на усвоената главница по двете части от кредита не трябва да надвишава 15 000 000 лв. (петнадесет милиона лева).</p>
Срок за усвояване на кредита	- 24 (двадесет и четири) месеца от подписване на договора.
Срок за погасяване на кредита	<ol style="list-style-type: none"> 1. Дългосрочна част – 8 (осем) години от датата на договора; 2. Револвиращ кредит – 24 (двадесет и четири) месеца от датата на подписване на договора.
Лихвен процент	<ol style="list-style-type: none"> 1. Дългосрочна част – в размер на *РАП (референтен лихвен процент на банката) + 2,25 % (две цяло двадесет и пет на сто) или фиксиран лихвен процент в размер на 2.79 %; 2. Револвиращ кредит – в размер на *РАП (референтен лихвен процент на банката) + 2,2 % (две цяло и две десети процента) годишно. <p>*Към датата на сключване на Договора РАП е в размер на 0.</p>
Начин на погасяване на кредита	<ol style="list-style-type: none"> 1. Дългосрочна част – главницата се погасява на 4 (четири) вноски, като през януари, април и юли са в размер на 1 %, а през октомври са в размер на 9.5 %, респ. 13.66 % в зависимост периода на усвояване на кредита; 2. Револвиращ кредит – 24 месеца от датата на подписване на Договора.
Начин на плащане на лихва	Ежемесечно на 30-то число на месеца.
Обезпечение	За обезпечаване на вземанията на Банката за главници, лихви, разноски и неустойки е учреден първи по ред залог по ЗОЗ със сключен Договор за залог на вземания от 02.09.2019 г. върху индивидуализирани, редовни вземания (изключват се такива с просрочие над 30 дни) по всички лизингови договори, финансирани със средства по договора или със собствени средства, така че общата стойност на заложените вземания във всеки един момент следва да бъде минимум 130

	% (сто и тридесет процента) спрямо усвоената сума по кредита.
--	---

Към 30.09.2019 г. Дружеството не е започнало да усвоява разрешения кредит.

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:

Размер на емисията	5 260 000 евро (пет милиона двеста и шестдесет хиляди евро), разпределени в 5 260 облигации с номинал 1000 евро.
Дати на падежа на главницата	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.

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

12. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	30.09.2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Корпоративен данък	81	59
Данък общ доход	1	1
	<u>82</u>	<u>60</u>

13. Търговски задължения

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

	30.09.2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
„Агромениджмънт“ ООД	97	427
„Адина - Астрея“ ЕООД	-	6
„Бени Агро“ ЕООД	1	2
„Дунавска земя БГ“ ЕООД	-	2
„Адмирал Груп - 1“ ЕООД	1	1
„Мирланд“ ЕООД	6	8
ЕТ „Маги – Магдалена Андонова“	2	2
„Кайлас 74“ ООД	-	1
„Идея – 9“ ЕООД	-	4
„Енергия 2008 П“ ЕООД	2	2
„Грий Хилс Фарм“ ЕООД	-	2
Други	6	3
	<u>113</u>	<u>460</u>

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.

14. Получени аванси

	30.09.2019	2018
	'000 лв.	'000 лв.
Авансово получени суми по договори за финансов лизинг	161	113
Авансово получени суми от клиенти за продажба на земя	-	404
	<u>161</u>	<u>517</u>

15. Възнаграждения на персонала

15.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.09.2019 ‘000 лв.	30.09.2018 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(67)	(66)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(3)
	<u>(68)</u>	<u>(69)</u>

15.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	30.09.2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Задължения за заплати	6	6
Задължения към персонала и осигурителни институции	<u>6</u>	<u>6</u>

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

16. Други задължения

	30.09.2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Други задължения	6	5
Други задължения	<u>6</u>	<u>5</u>

17. Приходи от лихви

	30.09.2019 ‘000 лв.	30.09.2018 ‘000 лв.
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	2 602	2 587
Приходи от лихви по предоставени кредити	737	530
	<u>3 339</u>	<u>3 119</u>

18. Приходи от такси и други приходи от лизингова дейност

	30.09.2019 ‘000 лв.	30.09.2018 ‘000 лв.
--	------------------------	------------------------

Предоставяне на активи на лизинг	9 349	8 596
Балансова стойност на предоставените активи	(9 347)	(8 596)
Приходи от продажба на стоки	4 346	154
Приходи в резултат на прекратени договори за финансов лизинг	-	87
Приходи от такси управление	266	262
Други приходи	2	-
	4 616	503

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.09.2019 ‘000 лв.	30.09.2018 ‘000 лв.
Такси /БФБ, БНБ, Централен депозитар, КФН и др./	(13)	(19)
Независим финансов одит	(8)	(7)
Разходи за наем	(6)	(6)
Куриерски	(3)	(3)
Брокерски комисионни	(11)	(1)
Такси скици и регистр. на имоти	(8)	(2)
Преводачески	-	(1)
Консултански услуги	(5)	-
Други разходи	-	(8)
	(54)	(47)

20. Възнаграждение на мениджърско дружество

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД цялата дейност по управлението на дейността на Дружеството е възложена на „Агромениджмънт“ ООД (Мениджърско дружество). За целта е сключен договор от 22 март 2013 г. между „ЕЛАНА Агрокредит“ АД и „Агромениджмънт“ ООД. Мениджърското дружество предоставя богата гама от управленски и административни 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 финансов лизинг и отпускане на кредити на земеделци – лизингополучатели;
- продажба на активи на възложителя, при неплащане от страна на лизингополучателите;
- съдействие при водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране 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 Мениджърското дружество към 30.09.2019 г. е в размер на 291 хил. лева. (вкл. ДДС, имайки предвид че „Елана Агрокредит“ АД няма право на приспадане на данъчен кредит).

21. Финансови приходи и разходи

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

	30.09.2019 ‘000 лв.	30.09.2018 ‘000 лв.
Разходи за лихви по банкови заеми	(219)	(476)
Разходи за лихви по облигационен заем	(201)	(246)
Банкови комисионни	(5)	(21)
Валутно – курсови разлики	-	(3)
Загуба от финансови активи, държани за търгуване	(4)	-
	<u>(429)</u>	<u>(746)</u>

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

	30.09.2019 ‘000 лв.	30.09.2018 ‘000 лв.
Печалба от финансови активи, държани за търгуване	44	4
	<u>44</u>	<u>4</u>

22. Други разходи

Други разходи включват:

	30.09.2019 ‘000 лв.	30.09.2018 ‘000 лв.
Разходи по отписани вземания в резултат на прекратени лизингови договори	(46)	(106)
Други разходи	(8)	(10)
	<u>(54)</u>	<u>(116)</u>

23. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % (2018 г. – 10 %) и действително признатите данъчните разходи в Отчета за всеобхватния доход могат да бъдат равнени, както следва:

	30.09.2019	30.09.2018
	‘000 лв.	‘000 лв.
Печалба/Загуба преди данъчно облагане	2 788	2 235
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(279)	(224)
Разходи за данъци	(279)	(224)

24. 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.

24.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30.09.2019	30.09.2018
	‘000 лв.	‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати, включително бонуси	(60)	(60)
Разходи за социални осигуровки	-	(1)
Общо възнаграждение	(60)	(61)

През периода на отчета членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми. Неизплатените възнаграждения към ключов управленски персонал към 30.09.2019 г. са представени на ред „Задължения към персонала и осигурителни институции“ в Отчета за финансовото състояние.

25. Събития след края на отчетния период

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

26. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 септември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 23 октомври 2019 г.