

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

Този междинен съкратен финансов отчет за период от дванадесет месеца до 31 декември 2018 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 2017 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 2017 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 2018 г.

Този междинен съкратен финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2017 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 2018 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 2017 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 2017 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

4. 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	Други нематер иални активи	Общо
	‘000 лв.		‘000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2018 г.	6	-	6
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
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)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	-	-	-

	Софтуерни лицензи	Други нематер иални активи	Общо
	'000 лв.		'000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2017 г.	6	-	6
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
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)
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	1	-	1

5. Лизинг

5.1. 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 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)
Общо балансова стойност	6 818	5 701	34 025	31 951

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.

6. Предоставени заеми

Дружеството предоставя и кредити за оборотни средства за финансиране на 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.

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

7. 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
Материални запаси	<u>167</u>	<u>253</u>

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

8. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи включват притежаваните от "ЕЛАНА Агрокредит" АД дялове в колективни инвестиционни схеми, които са класифицирани като активи държани за търгуване. Към 31.12.2018 г. те са оценени по справедлива стойност, която представлява нетна стойност на дял. 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.
--	------------------	------------------

Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата)	5 001	-
	<u>5 001</u>	<u>-</u>

Печалбите и загубите са признати "печалба/(загуба) от финансови активи, държани за търгуване" във финансови приходи.

9. Данъци за възстановяване

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

10. Други вземания

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

11. 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
	<u>5 640</u>	<u>2 090</u>

12. Собствен капитал

12.1 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	-
Общо акции, оторизирани на 31 декември	36 630	18 902

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 постъпила общо 19 500 275.30 лева.

12.2 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
Салдо към 31 декември 2017 г.	308	308
Салдо към 1 януари 2018 г.	308	308
Формиране на фонд Резервен	180	180
Салдо към 31 декември 2018 г.	488	488

12.3 Премиен резерв

	Премиен резерв '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2017 г.	208	208
Салдо към 31 декември 2017 г.	208	208
Салдо към 1 януари 2018 г.	208	208
Положителен премиен резерв	1 772	1 769
Отрицателен премиен резерв	(41)	(38)
Салдо към 31 декември 2018 г.	1 939	1 939

13. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	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
Общо балансова стойност	4 485	5 093	17 126	22 217

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:

Общ размер на Транш С	5,000,000 (пет милиона евро); Разделен на траншове 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 + 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.:

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 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:

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

14. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Корпоративен данък	59	-
Данък общ доход	1	1
	60	1

15. 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
	460	125

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.

16. 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
	517	162

17. Възнаграждения на персонала

17.1 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)
	(91)	(67)

17.2 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
Задължения към персонала и осигурителни институции	6	6

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

18. Други задължения

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

19. 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
	<u>4 403</u>	<u>3 666</u>

20. Приходи от такси и други приходи от лизингова дейност

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Предоставяне на активи на лизинг	14 278	13 192
Балансова стойност на предоставените активи	(14 247)	(13 192)
Приходи от продажба на стоки	3 283	20
Приходи в резултат на прекратени договори за финансов лизинг	86	-
Приходи от такси управление	570	470
Други приходи	1	1
	<u>3 971</u>	<u>491</u>

21. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

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

22. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2018	2017
	'000 лв.	'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	(9)	(49)
	(211)	(180)

23. 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 „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 лизингополучателите;
- 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 към 31.12.2018 г. е в размер на 1 128 хил.лева., (вкл. ДДС, имайки предвид че „Елана Агрокредит“ АД няма право на приспадане на данъчен кредит).

24. Други разходи

Други разходи включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи по отписани вземания в резултат на прекратени лизингови договори	(114)	-
Други разходи	(3)	(13)
	<u>(117)</u>	<u>(13)</u>

25. 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 по облигационен заем	(315)	(152)
Банкови комисионни	(23)	(14)
Валутно – курсови разлики	(3)	(2)
Печалба/(загуба) от финансови активи, държани за търгуване	-	(1)
	<u>(935)</u>	<u>(903)</u>

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

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

26. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % (2017 г.: 10 %) и действително признатите данъчните разходи в Отчета за всеобхватния 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	7	23
Действителен разход за /приход от данък	<u>(263)</u>	<u>(202)</u>
Разходи за данъци	<u>(263)</u>	<u>(202)</u>

27. 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.

27.1 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	(78)	(58)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
Общо възнаграждение	<u>(79)</u>	<u>(59)</u>

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

28. 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.

29. 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.