



Годишен доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Финансов отчет

**ЕЛАНА Агрокредит АД**

31 декември 2014 г.



**Елана**

# СЪДЪРЖАНИЕ

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

**ГОДИШЕН ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ АД ПРЕЗ 2014 ГОДИНА**  
*(НА ОСНОВАНИЕ Ч. 132 И ПРИЛОЖЕНИЕ №10 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 17 СЕПТЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА)*

**1. Систематизирана информация за „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД (Дружеството). Основни партньори.**

1.1 Информация за Дружеството

„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД (Дружеството) е създадено с Решение № 1/07.06.2007 г. на Софийски градски съд. Фирмено отделение вписва Дружеството в регистъра за търговски дружества под № 120278, том 1654, стр.131, по фирмено дело 8790/2007г. и с предмет на дейност: икономически анализи и прогнози, консултантски услуги, оценка, придобиване, управление и продажба на участия в други дружества, както и извършване на други търговски сделки и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София 1000, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4. Адресът за кореспонденция е гр. София, п.к. 1756, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, „Софарма Бизнес Тауърс“, кула Б, ет.12.

Първоначално наименованието на Дружеството е „ЕЛАНА ПРАЙВИТ ЕКВИТИ“ АД, но на Събрание на акционерите от 19.10.2012 г. същото е променено на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД.

На същото събрание е взето и решение за промяна на предмета на дейност на Дружеството, а именно: „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.“

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 31.12.2014 г. Съветът на директорите (СА) на Дружеството е в състав, както следва:

- Гергана Венчова Костадинова - Изпълнителен директор,
- Владислав Русев Русев – Председател на СА
- адв. Петър Стоянов Божков – Зам. Председател на СА

Към датата на изготвянето на настоящия доклад Дружеството не е назначило Прокурор.

Дружеството извършва дейността си съобразно правилата на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ), Закона за счетоводството (ЗСч), Закона за независимия финансов одит (ЗНФО) и други нормативни актове, действащи на територията на Република България.

Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). С решение № 829 – ПД на КФН от 17 ноември 2013 г. то придобива публичен статут.

Към края на 2014 г. Дружеството е с регистриран капитал от 5 115 435 лева, разпределен в същия брой обикновени поименни и безналични акции с право на глас с номинал 1 (едни) лев всяка.

## 1.2. Основни партньори на Дружеството

“ЕЛЛНА АГРОКРЕДИТ” АД осъществява дейността си със съдействието на следните основни партньори:

- Мениджърско 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 „ЕЛЛНА АГРОКРЕДИТ“ АД и управлява мрежата от регионални представители.

На извънредното общо събрание на акционерите от 14.01.2014 г. е взето решение за овластяване Съвета на директорите да подпише Допълнително споразумение към Договора с „Агромениджмънт“ ООД, което от своя страна се явява сделка по смисъла на чл. 114 ЗППЦК.

Извършената с горепосоченото споразумение промяна засяга възнаграждението на „Агромениджмънт“ ООД по договора, като същото започва да се формира освен от твърда компонента (размер на инвестирани средства), и от резултата (доходността) при осъществяване дейността на Дружеството. Първоначално фиксираното възнаграждение се намалява наполовина, като от друга страна е въведената променлива компонента, на база на постигнатата доходност за акционерите на „ЕЛЛНА АГРОКРЕДИТ“ АД.

- Одитор

Редовното годишно Общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2014 г. избра за одитор на Дружеството за 2014 г. специализираното одиторско предприятие „Грант Торнтон“ ООД, регистрирано под номер 0032.

- **Инвестиционен посредник**

На заседание на Съвета на директорите, проведеното на 20.06.2014 г. „ЕЛАНА Трейдинг“ АД е избрано за инвестиционен посредник, който да обслужва планираното увеличение на капитала на Дружеството.

- **Европейска Банка за Възстановяване и Развитие**

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 „Европейска Банка за Възстановяване и Развитие“ (ЕБВР) (подробна информация за Договора – т.8.8.)

- **Сосиете Женерал Експресбанк АД**

С оглед осигуряване на дейността на Дружеството през първото тримесечие на 2015 г. и до приключване на планираното увеличение на капитала, на 18.12.2014 г. беше сключен Договор за кредит за оборотни средства със „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД (подробна информация за Договора – т.8.8)

## **2. Инвестиционни цели и ограничения.**

### **2.1. Предмет на дейност**

Предметът на дейност на “ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ” АД е „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.”

### **2.2. Инвестиционни ограничения**

“ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ” АД финансира единствено покупката на земеделски земи в изпълнение на предварително сключени договори за финансов лизинг. На по-следващ етап е предвидено да бъдат отпускани 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.

### **2.3. Критерии за финансиране на покупка на обработваеми земеделски земи.**

#### Цена на придобиване

Цената на придобиване е не по-висока от пазарната цена за съответната категория земеделски земи в съответното землище.

#### Качество на земеделската земя

Дружеството финансира предимно имоти с начин на трайно ползване „Нива“ или „Посевна площ“, които са най-ликвидни на пазара, но същевременно се финансират и отделни проекти за изграждане на лозя и други трайни насаждения.

#### Възможности за концентрация

Концентрираната земеделска земя в едно землище е значително по-търсена от земеделските производители, което повишава размера на цената ѝ, а от там и повишава стойността на обезпечението по отпуснатото финансиране, доколкото в бизнес модела на Дружеството закупените земи имат ролята на обезпечение за отпуснатите кредити.

#### Географско разположение

Дружеството планира финансиране на земеделска земя по договори за финансов лизинг в цялата страна. Към 31.12.2014 г. са закупени имоти в 19 от 20-те предвидени области, като най-голяма концентрация на финансирана от Дружеството земеделска земя има в Северна България и в Югоизточна България.

### **3. Ограничения относно източниците на финансиране**

Решенията за увеличаване на капитала влизат в компетентността на Общото събрание.

Съгласно чл. 35, ал. 5 и ал. 6 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД в Търговския регистър, да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лева чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 50 000 000 лева.

Съгласно ал. 7 на чл. 35 от Устава на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД, независимо от горното, дълговото финансиране във всеки един момент не може да надхвърля два пъти стойността на капитала, вписан в Търговския регистър. Посочената разпоредба е приета с единодушие на състоялото се на 30 юни 2014 г. на редовното годишно Общо събрание на акционерите и е вписана в Търговския регистър на 09.07.2014 г. Приемането на тази разпоредба цели да гарантира ниско рисковия профил на Дружеството.

### **4. Информация за развитието на основната дейност на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД и резултатите от нея за 2014 г. и основните рискове, пред които е изправено Дружеството.**

#### 4.2. Основна дейност и резултати от нея

От началото на годината до 31.12.2014 г. Дружеството е инвестирало общо 11 357 456,58 лв. (единадесет милиона триста петдесет и седем хиляди четиристотин петдесет и

**шест и 0.58) лева** в 507 сделки за покупка на земеделски земи, в изпълнение на предварително сключени договори за финансов лизинг. Общо от стартиране на дейността си през 2013 г. Дружеството е инвестирало **12 877 973.39 лв.** (дванадесет милиона осемстотин седемдесет и седем хиляди деветстотин седемдесет и три и **0.39) лева** в 571 сделки, с които са финансирани покупките на 2536 имота с обща площ 17 796.345 ака.

В таблицата по-долу са описани подробно резултатите от инвестиционната дейност на Дружеството през отчетния период.

месец	брой сделки	обща площ на финансираните имоти\ака	средна площ на сделка	обща стойност на сделките	средна стойност на сделка
януари 2014	11	258.216	23.474	176 774.44 лв.	16 070.40 лв.
февруари 2014	18	616.893	34.272	518 617.84 лв.	28 812.10 лв.
март 2014	45	2338.878	51.975	2 049 212.55 лв.	45 538.06 лв.
април 2014	35	1218.014	34.800	739 762.14 лв.	21 136.06 лв.
май 2014	37	663.851	17.942	429 316.80 лв.	11 603.16 лв.
юни 2014	37	649.604	17.557	385 972.83 лв.	10 431.70 лв.
юли 2014	25	1023.194	40.928	521 325.37 лв.	20 853.01 лв.
август 2014	28	838.63	29.951	717 599.41 лв.	25 628.55 лв.
септември 2014	44	1329.621	30.219	975 895.11 лв.	22 179.43 лв.
октомври 2014	75	2126.035	28.347	1 364 865.98 лв.	18 198.21 лв.
ноември 2014	52	1884.506	36.241	1 617 641.39 лв.	31 108.49 лв.
декември 2014	100	2552.791	25.528	1 860 472.73 лв.	18 604.73 лв.
<b>Общо:</b>	<b>507</b>	<b>15500.233</b>	<b>30.572</b>	<b>11 357 456.58 лв.</b>	<b>22 401.30 лв.</b>

Дружеството финансира предимно имоти с начин на трайно ползване „Нива“ или „Посевна площ“, които са най-ликвидни на пазара, но същевременно се финансират и отделни проекти за изграждане на лозя и други трайни насаждения.

Таблицата по-долу представя закупените от 1.1.2014 до 31.12.2014 г. имоти на база на двата основни параметъра за качество на земята – НТП (начин на трайно ползване) и категория.

месец	нТП		средна категория на финансираните имоти
	нива	друг	
януари 2014	100.00 %	0.00 %	4.62
февруари 2014	97.31 %	2.69 %	4.29
март 2014	96.92 %	3.08 %	4.16
април 2014	95.91 %	4.09 %	4.80
май 2014	92.00 %	8.00 %	4.38
юни 2014	90.30 %	9.70 %	4.84
юли 2014	95.91 %	4.09 %	6.09
август 2014	90.02 %	9.98 %	4.76

септември 2014	96.19 %	3.81 %	6.27
октомври 2014	96.74 %	3.26 %	5.40
ноември 2014	91.05 %	8.95 %	4.49
декември 2014	92.93 %	7.07 %	4.70
<b>Общо:</b>	<b>94.78 %</b>	<b>5.22 %</b>	<b>5.01</b>

Повечето договори са за срок от 10 години при фиксиран лихвен процент (10%) и погасяването е чрез анюитетни вноски. 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. Събираемост на дължимите суми по договорите за лизинг. Действия във връзка с реализация на имоти, за които няма плащания по съответния договор за финансов лизинг**

**5.1 Събираемост**

В резултат на сключените договори за финансов лизинг и след закупуване на съответните земеделски земи, предмет на договорите, Дружеството придобива собствеността върху финансираните имоти, като предоставя правото на ползване на земеделските производители-лизингополучатели.

Лизингополучателите придобиват собствеността върху земите, предмет на договора за лизинг, след изтичане на срока му и извършване на последното дължимо плащане на лизинговите вноски, съгласно съответния погасителен план, както и на всички други дължими плащания, съгласно договора и общите условия.

Всички вноски по лизингови договори, падежирани през 2013 г. (15.09.2013 г.), на обща стойност **26 144,85 лв. (двадесет и шест хиляди сто четиридесет и четири лева и 85 стотинки)** са изцяло изплатени в изискуемия срок.

Събираемостта на лизинговите вноски с падеж 15.09.2014 г. е 95,47%, като към края на отчетния период всички имоти, предмет на договори за лизинг, по които не е изпълнено задължението за плащане на дължимите лизингови вноски, са продадени чрез покупко-продажба или отдадени за ползване по нови договори за финансов лизинг.

„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД се е удовлетворило изцяло за дължимите лизингови вноски от продажната цена на имотите, т.е. Дружеството е събрало на 100% дължимите лизингови вноски, като в резултат на изгодно осъществените продажби на имотите по прекратените в резултат на неизпълнение договори за финансов лизинг, Дружеството е реализирало приходи над планираните.



## 6. Основни рискове, пред които е изправено Дружеството

### 6.1 Общи рискове

Общи рискове са тези, свързани с общата икономическа конюнктура и политическата обстановка в страната. Тези рискове са извън директното влияние на Дружеството, но биха могли съществено да повлияят на резултатите от неговата дейност.

- **Политически риск**

Политическият риск се свързва с неблагоприятна промяна в действащото законодателство, промяна на политическия курс на страната, в която се извършва икономическата дейност и други. България е член на НАТО от 1 април 2004г. и на ЕС от 1 януари 2007г., което е гаранция за външнополитическата стабилност на страната. Законодателната политика е насочена към хармонизиране на българското законодателство с това на Европейския съюз. Дружеството счита, че евентуална бъдеща промяна в политическото управление на страната няма да доведе до съществени изменения в дейността му, а членството в ЕС е допълнителен фактор, който благоприятства успешната реализация на инвестиционната му стратегия.

- **Валутен риск**

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната. През 1997 г. в България е въведен Валутен борд, при което българският лев е фиксиран към германската марка, респ. към еврото. Системата на Валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж, редуциране на големия бюджетен дефицит и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Системата на фиксиран курс пренася движението на курса евро/щатски долар в движение на курса щатски долар/лев. В този смисъл валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.

- **Кредитен риск**

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Устойчивото повишаване на оценките на кредитния риск на страната е в резултат на постигнатите резултати в сферата на стабилизацията на макроекономическата среда, постигането на устойчив темп на растеж и добре капитализирания валутен борд. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно

влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

- **Неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво.

Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В допълнение, данъчното законодателство не е единственото, което може да претърпи промяна, като тази промяна да засегне негативно дейността на Дружеството. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова, е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

- **Други общи рискове**

Други рискове, които са извън възможността на влияние от управлението на Дружеството са природни бедствия, крупни технологични аварии, политическа нестабилност и войни в региона. Форсмажорни обстоятелства, които биха оказали негативно влияние върху бизнеса въобще.

## 6.2. Специфични рискове

Специфични рискове са тези, които са свързани с основната дейност на Дружеството и които до известна степен могат да бъдат контролирани от водената от него пазарна политика.

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти са подложени на различни рискове, както типични за инвестирането в недвижими имоти, така и рискове, специфични за кредитната дейност на Дружеството.

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти, респ. и качеството на кредитния портфейл могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори. Конкретните специфични рискове за Дружеството са следните:

- Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Намаление на цените на земеделските земи би се отразило отрицателно върху стойността на активите на Дружеството, които служат и като обезпечение на плащанията по договорите за финансов лизинг. Значително намаление на цените може да разколебае лизингополучателите дали да продължат да изплащат лизинговите си вноски. Доколкото Дружеството финансира покупката на земи на пазарни нива, при 20% самоучастие от страна на лизингополучателите и като се имат предвид очакванията за устойчив ръст на цената на земеделските земи, то мениджмънтът на Дружеството счита, че влиянието на този риск е пренебрежимо. Успешните продажби на имотите по прекратените в следствие на неизпълнение договори за финансов лизинг, показват, че през текущата 2014 г. Дружеството умело е контролирало този риск.

- Неликвидност на инвестициите

Инвестициите в недвижими имоти са относително неликвидни. Това означава, че парцел, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван парцел, поради неизпълнение на задълженията на лизингополучател, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвръщаемост от дейността на Дружеството. Пазарът на земеделски земи се развива динамично и става все по-ликвиден, като в последните няколко години се доминира от купувачите. Поради това СД на Дружеството счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо и в случай на необходимост, то ще е в състояние да получи справедлива цена за парцели, предложени за продажба, в резултат на неплащане на лизингови вноски от съответен лизингополучател.

- Зависимост на Дружеството от земеделските производители и успешното развитие на техния бизнес

Приходите на Дружеството в голяма степен зависят от успешния бизнес на земеделските производители и възможността им да изпълняват навременно своите задължения по договорите за финансов лизинг. В случай, че лизингополучателите изпаднат в несъстоятелност или неспособност да посрещнат задълженията си, възвръщаемостта от инвестициите на Дружеството ще намалее, което ще рефлектира отрицателно върху дохода на акционерите. Дружеството е намалило до минимум този риск, като остава собственик на имота/ите през цялото време на действието на договора за лизинг и ще може чрез реализация на актива да получи вложената в него инвестиция, както и цялата или по-голямата част от планираната доходност.

- Забава при инвестиране на капитала

Акционерният капитал ще носи толкова по-голяма доходност, колкото по-бързо бъде инвестиран и по договорите за финансов лизинг се заплащат съответните главници и лихви, както и такса за управление. За целта мениджмънта на Дружеството ще се стреми да оптимизира паричните потоци през годините, с оглед на оптималното съотношение между постъпване на средствата и тяхното инвестиране.

- **Напускане на ключови служители**

Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия.

- **Неетично и незаконно поведение**

Дружеството може да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения, вкл. лица от ръководните органи. Това би се отразило отрицателно на обичайната дейност на Дружеството и неговата печалба.

- **Риск при изповядване на сделките за покупка на имоти, които Дружеството кредитира**  
Дружеството кредитира закупуването на имоти в близо 3/4 от областите на страната. Съгласно българското законодателство сделките се извършват по местонахождение на имотите. Чрез създадената гъвкава организация от високо квалифицирани регионални представители в страната, прецизно регламентирани и спазвани процедури при покупки на земеделски земи и сключване на договори за лизинг, Дружеството е свело до минимум възможните неблагоприятни последици от злоумишлени действия на продавачи на имоти или техни пълномощници при изповядване на сделките.

## **7. Коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството.**

Към 31.12.2014 г. година общата сума на активите на Дружеството възлизат на 11 256 хиляди лева, в т. ч.: материални и нематериални нетекущи активи – 5 хил. лева; вземания по финансов лизинг – 9 844 хил. лева; други вземания – 10 хил. лева; пари и парични еквиваленти - 1 397 хил. лева.

Собственият капитал на Дружеството е в размер на 5 425 хиляди лева, в това число основен капитал 5 115 хиляди лева.

Реализираните приходи от „ЕЛЛНА АГРОКРЕДИТ“ АД са в размер на 955 хиляди лева. Общите разходи за дейността възлизат на 577 хиляди лева, от които 104 хиляди лева са разходи за лихви. За 2014 г. Дружеството реализира печалба в размер на 340 хиляди лева. През 2014 година „ЕЛЛНА АГРОКРЕДИТ “ АД не е имало проблеми със своята платежоспособност и не е имало ликвидни затруднения. Задълженията на Дружеството са погасявани в срок.

8. Информация, съгласно приложение №10 от наредба №2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа (от 17 септември 2003 г.).

8.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната година.

<i>Предоставени услуги</i>	<i>Относителен дял от общите приходи</i>
Приходи от лихви	72%
Приходи от такса управление	12%
Нетни приходи от продажба на стоки	4%
Други приходи	12%
<b>Общо:</b>	<b>100%</b>

8.2. Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Вътрешни пазари – 100%.

8.3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

Няма такива.

8.4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна, с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа “свързани лица” са:

- (а) лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
- (б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
- (в) лицата, които съвместно контролират трето лице;
- (г) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.

Към момента Дружеството не е сключвало сделки с недвижими имоти или с други активи с участието на “свързани лица”, както и не е получил предложения за сключване на такива сделки.

8.2. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи или извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултати през текущата година.

На Дружеството не са известни събития и показатели с необичаен за него характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи или извършени разходи.

8.3. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цял, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма такива

8.4. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

За отчетния период Дружеството няма дялови участия в други дружества, нито инвестиции в страната и чужбина, извън обичайната му дейност по финансиране по покупката на недвижими имоти – земеделска земя, предмет на предварително сключени договори за финансов лизинг. Не са налице и инвестиции в дялови ценни книжа.

8.5. Информация относно сключените от емитента, от неговото дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Към 31.12.2014 г. Дружеството е заемополучател по Договор за заем с „Европейска банка за възстановяване и развитие“ от 17.04.2014 г. и Договор за кредит за оборотни средства със „Соснете Женерал Експресбанк“ АД от 18.12.2014 г.

- Основни параметри на Договора за заем с „Европейска банка за възстановяване и развитие“ от 17.04.2014 г.:

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 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);
Обезпечение	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.

- Основни параметри на Договора за кредит за оборотни средства със „Соснете Женерал Експресбанк“ АД от 18.12.2014 г.:

Размер на кредита	3 000 000 лв. (три милиона лева);
-------------------	-----------------------------------

<b>Срок за усвояване на кредита</b>	- до 31.03.2014 г.
<b>Срок за погасяване на кредита</b>	- до 30.06.2015 г. - опция за удължаване до 31.10.2017 г. в случай, че кредитът не бъде погасен до 30.06.2015 г. с набраните средства от планираното през първото тримесечие на 2015 г. увеличение на капитала на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД
<b>Лихвен процент</b>	- до 30.06.2015 г. в размер на 1М (едно) месечен SOFIBOR, увеличен с надбавка от 3,10% (три цяло и десет на сто) на година; - при активиране на опцията за удължаване: от 01.07.2015 г. до крайния срок на кредита – лихва в размер на 1М (едно) месечен SOFIBOR, увеличен с надбавка от 4% (четири на сто) на година.
<b>Начин на погасяване на кредита</b>	- с набраните средства от планираното увеличение на капитала на Дружеството през първото тримесечие на 2015 г. - при активиране на опция за удължаване – на годишни вноски с минимален размер от 1 000 000 лв. (един милион лева), дължими съответно на 15.10.2015 г., 15.10.2016 г. и 31.10.2017 г. - срокове за плащане на дължимите лихви - месечно, на последния работен ден от месеца до окончателното погасяване на заема.
<b>Обезпечение</b>	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което на 18.12.2014 г. е сключен Договор за особен залог на вземания;

8.6. Информация относно сключените от емитента, от неговото дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставени гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане и цела, за която са били отпуснати.

Към 31.12.2014 г. Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател извън обичайната си дейност по финансиране на земеделски производители в изпълнение на договори за финансов лизинг на земеделска земя.

8.7. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2014 г. Дружеството не е извършвало увеличения на капитала.



На своето заседание от 20.06.2014 г. Съветът на Директорите взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството при условията на чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. ЗППЦК и съгласно овластяването по чл. 35, ал. 5 от Устава на Дружеството, според което капиталът на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД да бъде увеличен от 5 115 435 (пет милиона сто и петнадесет хиляди четиристотин тридесет и пет) лв. на до 20 461 740 (двадесет милиона четиристотин шестдесет и една хиляди седемстотин и четиридесет) лв., чрез издаване на до 15 346 305 (петнадесет милиона триста четиридесет и шест хиляди триста и пет) нови обикновени, безналични акции, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.05 лева. Увеличението на капитала ще се извърши в условията на публично предлагане на новоиздадените акции, след публикуване на потвърден от Комисията за финансов надзор проспект. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 5 000 000 (пет милиона) акции с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.05 лв. всяка, в който случай капиталът ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

На 25.06.2014 г. Съветът на директорите прие Проспект за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД, съгласно решението от 20.06.2014 г., който беше потвърден от Комисия за финансов надзор с Решение от 18.09.2014 г. Стартирането на процедурата по увеличение на капитала на база на потвърдения проспект е планираното за първото тримесечие на 2015 г.

8.8. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнози за финансови резултати.

8.9. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на краткосрочните си вземания, 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. „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД не е имало проблеми със своята платежоспособност и не е имало ликвидни затруднения. Задълженията на Дружеството са погасявани в срок.

8.10. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Дружеството разполага с достатъчно собствени ресурси за реализация на основната си дейност, като през следващата финансова година се планира увеличение на капитала и привличане на заеман ресурс при необходимост.

8.11. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили съществени промени в основните принципи на управление на Дружеството.

8.12. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Дружеството е разработило и прилага стриктна политика по осъществяване на вътрешен контрол (превантивен, текущ и последващ) на всички финансови операции на Дружеството, при които има опасност да възникне риск за дейността му. Част от политиката на Дружеството по осъществяване на вътрешен контрол е и изборът на Одитен комитет (по-подробно в т. 9.4. от Доклада)

8.13. Информация за промените в управителните органи през отчетната финансова година.

До 14.01.2014 г. ръководството на Дружеството е в състав:

Камен Маринов Колчев – член на СД и негов председател

Ваня Георгиева Василева – член на СД

Аав. Петър Стоянов Божков – член на СД и зам. председател

На 14.01.2014 г. е проведено извънредно Общо събрание на акционерите на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД, на което са извършени промени в състава на Съвета на директорите. Г-н Камен Колчев и г-жа Ваня Василева са освободени като негови членове, а на тяхно място са избрани г-жа Гергана Венчова Костадинова и г-н Владислав Русев Русев с мандат до изтичане на мандата на Съвета.

На същата дата, Съветът на директорите избира г-жа Костадинова за Изпълнителен директор и представляващ ЕЛАНА Агрокредит АД. Извършените промени са вписани в Търговския регистър на 22.01.2014 г.

На същото събрание на акционерите е взето и решение за създаване на Одитен комитет, функциите на който да бъдат изпълнявани от Съвета на директорите. За Председател на комитета е избран адв. Петър Стоянов Божков.

8.14. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- получени суми и непарични възнаграждения;
- условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

На редовното годишно Общо събрание на акционерите от 30.06.2014 г. е взето решение за определяне месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за 2014/2015 г. до провеждане на годишното Общо събрание на акционерите на Дружеството през 2015 г.

Размерът на гласуваното възнаграждение възлиза на три минимални работни заплати. До тогава членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения, като такива, а Изпълнителният директор на Дружеството е получавал месечно възнаграждение в размер на 1000 лева/мес. Общо за цялата 2014 г. Членовете на СД са получили, възнаграждения, както следва:

1. Гертана Венчова Костадинова – Изпълнителен директор – 11 120 лева;
2. Владислав Русев Русев – Председател на СД – 6 120 лева и
3. Петър Стоянов Божков – Зам. Председател на СД – 6 120 лева.

8.18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав, акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2014 г. един от членовете на Съвета на директорите притежава акции на Дружеството:

- адвокат Петър Стоянов Божков, независим член на Съвета на директорите, който притежава 80 000 броя акции.

От страна на Дружеството не са представяни опции на членовете на СД за придобиване на негови ценни книжа.

8.15. Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания от настоящи акционери или облигационери относителен дял акции или облигации.

8.16. Информация за всякакви съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Към 31.12.2014 г. Дружеството не е страна по всякакви съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 % от собствения му капитал.

8.17. Данни за директора за връзки с инвеститорите.

За отчетната година функциите на Директор за връзки с инвеститорите са изпълнявани от Пламена Михайлова Генчева, съгласно на установените в ЗППЦК изисквания.

Съгласно чл. 116 г от ЗППЦК, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е свързана с осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, от друга.

По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за:

- а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Дружеството, за Общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество;
- б) навременно изпращане на всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до Комисията по финансов надзор, "Българска фондова борса – София" АД, Централния депозитар и обществеността;
- в) воденето и съхранението на верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите.
- г) воденето на регистър за всички изпратените материали, както и за постъпилите искания и предоставената информация, като описва причините, в случай на непредоставяне на поискана информация.

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите всеки работен ден от 9:00 до 17:00ч. на следния адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, Кула Б, ет. 12, тел: +359 (2)44 640 91, както и чрез запигване на следния имейл адрес: [gencheva@elana.net](mailto:gencheva@elana.net).

През отчетния период Директорът за връзки с инвеститорите е представил в срок всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до надзорните органи, със съдържание и по начин, отговарящи на изискванията на действащото българско законодателство.

Извън законово определените си задължения Директорът за връзки с инвеститорите поддържа Корпоративен календар, който съдържа информация за предстоящите корпоративни събития, организирани от Дружеството.

Всяко тримесечие на годината Дружеството, със съдействието на Директора за връзки с инвеститорите, организира „Ден на инвеститора“, където ръководството се среща със заинтересувани лица и отговаря на въпроси, свързани с дейността на Дружеството.

### 9. Промени в цената на акциите на Дружеството

Акциите на „ЕЛНА АГРОКРЕДИТ“ АД се търгуват на регулиран пазар от 22.11.2013 г. За отчетния период цената им варира в диапазона от 0.990 лева до 1.050 лева, а обемът изтържувани акции достига 1 104 734 броя, представляващи 21,60 % от капитала на Дружеството.



10. Анализ и коментар на информацията по приложение №11 към Наредба №2 от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа.

10.1. Структура на капитала на Дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава-членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31.12.2014 година капиталът на Дружеството е разделен на 5 115 435 броя обикновени безналични поименни акции с номинална стойност от 1 (един) лев.

Дружеството не е издавало акции от различни класове.

10.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

Уставът на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД не предвижда изрични ограничения при прехвърлянето на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

10.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

	Акционер	31.12.2014 г.		Начин на притежаване
		Брой акции	%	
1	„Химакс фарма“ ЕООД	500 000	9,77%	пряко
2	ЗУПФ „Алианс България“	350 000	6,84%	пряко
3	ДФ „Алианс България“	256 800	5,02%	пряко
4	УПФ „Доверие“	300 000	5,86%	пряко
5	ДФ „ДСК Растеж“	270 000	5,28%	пряко
6	УПФ „ДСК Родина“	345 000	6,74%	пряко
7	„ЗММ Солар“ ЕООД	500 000	9,77%	пряко

10.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Към края на отчетния период няма акционери със специални контролни права.

10.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Дружеството няма разработена нарочна система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на Дружеството са и негови акционери.

10.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Уставът на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД не предвижда подобни ограничения.

10.7. Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

10.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Съгласно чл. 29, ал. 1 от Устава на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, в състав от 3 (три) до 9 (девет) физически и/или юридически лица, като същите се избират и освобождават от Общото събрание за срок от 5 (пет) години при наличието обикновено мнозинство от представените акции (чл. 230 от Търговския закон).

Лице, което е предложено за член на Съвета на директорите на Дружеството е длъжно незабавно да уведоми Общото събрание на акционерите преди избирането му за:

- а) участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- б) притежаването на повече от 15 % от капитала на друго дружество;
- в) участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокурисл, управител, член на съвет;

Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения, като след изтичане на мандата им, продължават да извършват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Към 31.12.2014 г. съставът на Съвета на директорите включва 3 (три) физически лица, в това число 1 (един) независим член по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Съгласно разпоредбата на чл. 18, т. 1 от Устава на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД измененията и допълненията в Устава на Дружеството са в компетентността на Общото събрание на акционерите.

10.9. Правомощията на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството.

Съгласно чл. 14, ал. 1 от Устава на Дружеството, капиталът му може да бъде увеличен по решение на Общото събрание или Съвета на директорите.

На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 35, ал. 5 и чл. 44, ал. 6 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД в Търговския регистър да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 (сто милиона) лева чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до равностойността на 50 000 000 (петдесет милиона) лева.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван с решение на Общото събрание чрез намаляване на номиналната стойност на акциите и обезсилване на акции. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции.

10.10. Съществени договори на Дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Дружеството не е сключвало договори, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.



10.11. Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на договорите им по причини свързани с търгово предлагане.

В договорите за управление на членовете на Съвета на директорите не фигурират клаузи за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на договорите по причини свързани с търгово предлагане.

**11. Действия във връзка с изпълнение на законовите изисквания и с оглед защитата на интересите на инвеститорите.**

11.1. Разкриване на информация

Изпълнени са всички задължения на Дружеството за разкриване на точна, вярна, навременна и пълна информация, изискуема по ЗППЦК и Наредба 2 от 2003 г. пред Комисия по финансов надзор, Българска фондова борса, Централен депозитар, БНБ и обществеността, сред които по не само: Уведомления за разкриване на вътрешна информация, Покана и материали за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите и Протокол от него, Покана и материали за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите и Протокол от него, Тримесечни финансови отчети и т.н.

11.2. Програма за добро корпоративно управление

На 18.12.2013 г. Съветът на директорите на Дружеството е одобрил Програма за добро корпоративно управление, с която „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД е възприело принципите на доброто корпоративно управление, заложи в Националния кодекс за корпоративно управление, приет от БФБ, както и международно признатите принципи и стандарти в областта.

И през отчетния период Дружеството се е придържало към принципите за добро корпоративно управление, заложи в приетата от него Програма.

11.3. Одитор на Дружеството

На Годишното редовно общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2014 г. за одитор на Дружеството за 2014 година бе избрано специализираното одиторско предприятие „Грант Торнтон“ ООД, регистрирано под № 0032.

#### 11.4. Одитен комитет

На проведеното на 14.01.2014 г. извънредно Общо събрание на акционерите на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД, в изпълнение на разпоредбите на чл. 40 б. „е“ и сл. от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), беше взето решение за създаване на Одитен комитет, функциите на който да бъдат изпълнявани от Съвета на директорите на Дружеството. За председател на Одитения комитет беше избран адв. Петър Божков.

Действията, които ванзат в компетенциите на комитета са още една гаранция за защита правата на акционерите на Дружеството. Одитният комитет играе важна роля за минимизирането на финансовия и оперативния риск, както и риска от неспазване на законодателството, като в същото време повишава качеството на процеса по финансово отчитане. По-конкретно, съгласно разпоредбата на чл. 40 б. „з“ от ЗНФО, Одитният комитет изпълнява следните функции:

- наблюдава процесите по финансово отчитане в предприятието, извършващо дейност от обществен интерес;
- наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието;
- наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието;
- наблюдава независимия финансов одит в предприятието;
- извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие

#### 11.5. Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на задълженията си по чл. 116 г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, през 2013 г. „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД е назначило по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който да осъществява връзката между ръководните органи на Дружеството и неговите инвеститори. За повече информация: т. 8.21.

## 12. Информация съгласно чл. 247 и чл. 187д от Търговския закон

На основание чл. 247 от ТЗ членовете на СД декларират и предоставят следната информация:

12.1. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на Дружеството по чл. 247, ал. 2, т. 1 ТЗ:

На Годишното общо събрание на акционерите на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД от 30.06.2014 г. са гласувани и приети възнаграждения за членовете на Съвета на директорите в размер на три минимални работни заплати.

Общият размер на получените от членовете на Съвета възнаграждения през отчетния период възлиза на 23 хил. лева.

12.2. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на Дружеството по чл. 247, ал. 2, т. 2 ТЗ:

Таблицата по-долу показва придобитите, притежавани и прехвърлени акции от членовете на Съвета на директорите на „Елана Агрокредит“ АД към 31.12.2014 г.:

Член на СА	Брой и номинална стойност на притежаваните акции към 31.12.2014	Основание за придобиване	Част от капитала, която представляват
Гергана Костадинова	0	няма	няма
Петър Божков	80 000 броя по 1 лв. всяка	Покупко-продажба	1,56 %
Владислав Русев	0	няма	няма

12.3. Права на членовете на Съветите да придобиват акции и облигации на Дружеството по чл. 247, ал. 2, т. 3 от ТЗ.

За отчетния период членовете на Съвета на директорите не са имали специални права да придобиват акции и облигации на Дружеството.

12.4. Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети по чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ към 31.12.2014 г.:

• Гергана Венцова Костадинова – Изп. директор и член на СА на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД:

- не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества;

- участва в управлението на други дружества, както следва:
  - „ЕЛАНА Високодоходен Фонд” АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, ЕИК 131396940, като член на СД;
  - „ЕЛАНА Енерджи Мениджмънт” АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, ЕИК 200802454, като член на СД;
  - „ЕЛАНА Холдинг” АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, ЕИК 121837774, като Изпълнителен директор;
  
- Владислав Русев Русев – Председател на СД
  - не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
  - не притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества;
  - не участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
  
- Петър Стоянов Божков – Зам. Председател на СД
  - не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
  - не притежава повече от 25 на сто от капитала на дружества;
  - участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
  
- „Финанс Директ“ АД, ЕИК 201343299; седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4; член на СД.
- „ДЮНИ” АД“, ЕИК 812117300; седалище и адрес на управление: гр. Созопол 8133, Ваканционно селище Дюни; член на СД.
  
- **Договори по чл. 240 б, сключени през годината – чл. 247, ал. 2, т. 5 от ТЗ**

Членовете на СД декларират, че през годината не са били сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

- **Информация по чл. 187д от Търговския закон**

Дружеството не е придобивало собствени акции през отчетния период.

**13. Информация по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК относно Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.**

В изпълнение на препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Българска фондова борда за създаване и прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, Съветът на директорите е приел на свое заседание на 18.12.2013 г. „Програма за добро корпоративно управление”, публикувана на сайта на Дружеството: [agrocredit.elana.net](http://agrocredit.elana.net).

Така от датата на приемането ѝ принципите и правилата, заложи в Програмата, стават неразделна част от корпоративната политика на Дружеството по отношение на неговите инвеститори, клиенти и всички заинтересувани и засегнати пряко или непряко от дейността му лица.

Контролът по спазването на параметрите на програмата, гарантиращи доброто управление на инвестициите на и в Дружеството, се осъществява от Съвета на директорите, като в края на всяка финансова година, същият представя доклад относно изпълнението на заложените контролни механизми, като гаранция за постигане на добри резултати и в бъдещата дейност на Дружеството.

**14. Важни събития, настъпили между 31 декември 2014 година и годишното счетоводно приключване.**

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

**15. Перспективи за развитието на Дружеството през 2015 година.**

„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ” АД планира да инвестира целия набран капитал, както и евентуално привлечените заемни средства в зависимост от темпа на развитие на бизнеса, при максимално добри условия, с оглед на постигане на оптимална доходност за своите акционери.

Изпълнителен директор на  
„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД:

.....  
(Гергана Костадина)



Грант Торнтон ООД  
бул. Черни пръци № 26, 1421 София  
Ул. Параскева Николова №4, 9000 Варна  
Т (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44  
Ф (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33  
E [office@gtbulgaria.com](mailto:office@gtbulgaria.com)  
W [www.gtbulgaria.com](http://www.gtbulgaria.com)

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До: акционерите на  
„ЕЛАНА Агрокредит“ АД  
Гр. София

### Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложенния финансов отчет на дружество „ЕЛАНА Агрокредит“ АД към 31 декември 2014 г. включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2014 г., отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

#### *Отговорност на ръководството за финансовия отчет*

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и българското законодателство и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

#### *Отговорност на одитора*

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избранияте процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът

взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилагашите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

#### *Мнение*

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД към 31 декември 2014 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и българското законодателство.

**Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността към 31 декември 2014 г.**

Ние прегледахме годишния доклад за дейността към 31 декември 2014 г. на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД, който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2014 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и българското законодателство. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

Марий Апостолов  
Регистриран одитор  
Управител



Грант Торнтон ООД  
Специализирано одиторско предприятие



д-р Мариана Михайлова  
Регистриран одитор



14 януари 2015 г.  
гр. София

## Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	2014 '000 лв.	2013 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Машини и оборудване	5	1	1
Нематериални активи	6	4	9
Вземания по финансов лизинг	8	8 625	1 097
Нетекущи активи		<u>8 630</u>	<u>1 107</u>
<b>Текущи активи</b>			
Вземания по финансов лизинг	8	1 219	136
Други вземания	7	10	170
Пари и парични еквиваленти	9	1 397	3 696
Текущи активи		<u>2 626</u>	<u>4 002</u>
<b>Общо активи</b>		<u><b>11 256</b></u>	<u><b>5 109</b></u>

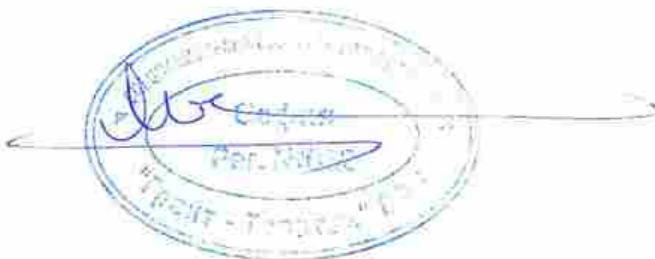
Изготвил: \_\_\_\_\_  
 (Гергана Костадинова)

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
 (Гергана Костадинова)

Дата: 06 януари 2015 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 14 януари 2015 г.:

\_\_\_\_\_ (А-р Мариана Михайлова)






## Отчет за финансовото състояние (продължение)

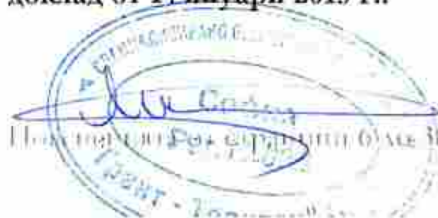
	Пояснение	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	10.1	5 115	5 115
Премия резерв	10.3	(47)	(47)
Законови резерви	10.2	4	4
Финансов резултат		353	13
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>5 425</b>	<b>5 085</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи</b>			
Получени заеми	11	3 961	-
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>3 961</b>	<b>-</b>
<b>Текущи</b>			
Получени заеми	11	1 696	-
Данъчни задължения	12	16	1
Търговски задължения	13	53	11
Получени аванси	14	96	9
Други задължения	16	6	2
Задължения към персонала и осигурителни институции	15.2	3	1
<b>Текущи пасиви</b>		<b>1 870</b>	<b>24</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>5 831</b>	<b>24</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>11 256</b>	<b>5 109</b>

Изготвила:   
 (Гергана Костадинова)

Изпълнителен директор:   
 (Гергана Костадинова)

Дата: 06 януари 2015 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 14 януари 2015 г.:



  
 (д-р Мариана Михайлова)

## Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2014 '000 лв.	2013 '000 лв.
Приходи от лихви	17	517	33
Приходи от такси и други приходи от лизингова дейност	18	438	11
Разходи за материали	19	(2)	(4)
Разходи за външни услуги	20	(50)	(20)
Разходи за възнаграждение мениджърско дружество	21	(110)	(8)
Разходи за амортизации	5,6	(2)	-
Разходи за персонала	15.1	(32)	(1)
Други разходи	22	(26)	(1)
Балансова стойност на продадени активи		(240)	-
Финансови разходи	23	(115)	(1)
<b>Резултат преди данъци</b>		<b>378</b>	<b>9</b>
Разходи за данъци, нетно	24	(38)	(1)
<b>Печалба за годината</b>		<b>340</b>	<b>8</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>340</b>	<b>8</b>
		<b>лв.</b>	<b>лв.</b>
<b>Доход на акция</b>	25	<b>0.07</b>	<b>0.01</b>

Изготвил:

(Гергана Костадинова)

Изпълнителен директор:

(Гергана Костадинова)

Дата: 06 януари 2015 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 14 януари 2015 г.:

(А-р Мариана Михайлова)

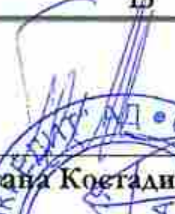


## Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Законови резерви	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2014 г.	5 115	4	(47)	13	5 085
Печалба за годината	-	-	-	340	340
Общо всеобхватен доход	-	-	-	340	340
Салдо към 31 декември 2014 г.	5 115	4	(47)	353	5 425


Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Законови резерви	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2013 г.	250	-	-	9	259
Формиране на фонд Резервен		4		(4)	-
Емисия на собствен капитал	4 865	-	(47)	-	4 818
Сделки със собствениците	4 865	4	(47)	(4)	4 818
Печалба за годината	-	-	-	8	8
Общо всеобхватен доход	-	-	-	8	8
Салдо към 31 декември 2013 г.	5 115	4	(47)	13	5 085

Изготвил:   
 (Гергана Костадинова)

Изпълнителен директор:   
 (Гергана Костадинова)

Дата: 06 януари 2015 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 14 януари 2015 г.:

  
 (А-р Мариана Михайлова)



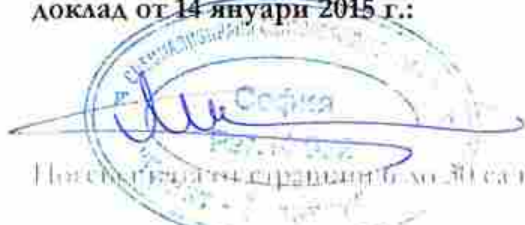
## Отчет за паричните потоци

	Пояснение	2014	2013
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		3 203	352
Плащания към доставчици		(11 671)	(1625)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(27)	(1)
Постъпления от предоставени заеми		115	2
Постъпления от лихви и комисионни по предоставени заеми		489	15
Плащания за данъци (нето)		(27)	(1)
Получени лихви		35	-
Други парични потоци от основна дейност (нето)		2	-
Паричен поток от оперативна дейност		<u>(7 881)</u>	<u>(1 258)</u>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване		-	100
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	-	(1)
Придобиване на нематериални активи	6	-	(9)
Паричен поток от инвестиционна дейност		<u>-</u>	<u>90</u>
<b>Финансова дейност</b>			
Емитиране на капитал		-	4 865
Получени заеми	11	5 890	-
Плащания по получени заеми	11	(192)	-
Платени лихви и такси	11	(113)	-
Други парични потоци от финансова дейност		-	(1)
Паричен поток от финансова дейност		<u>5 585</u>	<u>4 864</u>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>			
		<u>(2 296)</u>	<u>3 696</u>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		3 696	-
Печалба / (загуба) от валутна преоценка на парични средства		(3)	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	9	<u>1 397</u>	<u>3 696</u>

Изготвил: \_\_\_\_\_  
 (Гергана Костадинова)

Дата: 06 януари 2015 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 14 януари 2015 г.:



Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
 (Гергана Костадинова)

(А-р Мариана Михайлова)



## 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. На по-следващ етап е предвидено да бъдат отпускани и краткосрочни кредити, но само на лизингополучатели по вече сключени договори за лизинг и то при условие, че същите са обезпечени с недвижните 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 31 декември 2014г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е с капитал 5 115 435 лева, разпределен в 5 115 435 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 2014 г. Съветът на директорите на Дружеството е тричленен, в състав, както следва: Гергана Венчова Костадинова, ЕГН: 7902022874 – Изпълнителен директор, Петър Стоянов Божков, ЕГН: 5508146940 - член, Владислав Русев Русев, ЕГН: 6806102205 – Председател.

В дружеството е създаден Одитен комитет, функциите на който се изпълняват от Съвета на директорите. За Председател на комитета е избран адв. Петър Стоянов Божков.

Към 31 декември 2014г. Дружеството се представява от Изпълнителния директор Гергана Костадинова.

Към 31 декември 2014 г. в “ЕЛАНА Агрокредит” АД има назначен един служител.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

Финансовият 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 2014 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2014 г.:

**МСС 32 „Финансови инструменти: представяне“ (изменен) в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС на 13 декември 2012 г.**

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

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

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но все още не са влезли в сила и не са приложени по-рано от Дружеството:

**МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти“, като завърши своя проект за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането. Ръководството на Дружеството е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9.

**МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС**

МСФО 15:

- заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения
- въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол
- променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време
- води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите.

МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход:

- по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите
- в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги.

Ръководството на Дружеството е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 15.

**МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС**

**МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС**

**МСФО 11 „Съвместни ангажименти“ (изменен) – Придобиване на дял в съвместна дейност, в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС**

Това изменение дава насоки относно подходящото счетоводно третиране на придобиването на дял в съвместна дейност, която представлява бизнес.

**МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС**

**МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“ (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС**

**МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 41 „Земеделие“ (изменени) – Плодоносни растения, в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС**

**МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Вноски на служители, в сила от 1 юли 2014 г., все още не е приет от ЕС**

**МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (изменен), в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС**

**Годишни подобрения 2012 г. в сила от 1 юли 2014 г., все още не са приети от ЕС**

Тези изменения включват промени от цикъла 2010-12 на проекта за годишни подобрения, които засягат 7 стандарта:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“;
- МСФО 3 „Бизнес комбинации“;
- МСФО 8 „Оперативни сегменти“;
- МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“;
- МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“;
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ и МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи“;
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“.

**Годишни подобрения 2013 г. в сила от 1 юли 2014 г., все още не са приети от ЕС**

Тези изменения включват промени от цикъла 2010-12 на проекта за годишни подобрения, които засягат 4 стандарта:

- МСФО 1 „Прилагане за първи път на МСФО“;
- МСФО 3 „Бизнес комбинации“;
- МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“;
- МСС 40 „Инвестиционни имоти“.

**Годишни подобрения 2014 г. в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС**

Тези изменения засягат 4 стандарта:

- МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности“ относно методи на отписване;
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ относно договори за услуги;
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ относно дисконтови проценти;
- МСС 34 „Междинно финансово отчитане“ относно оповестяване на информация.

**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.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;



При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи. Ако се разменят несходни активи, приходът се признава по справедливата стойност на получените стоки или услуги. Когато справедливата стойност на получените стоки и услуги не може надеждно да бъде оценена, приходът се оценява по справедливата стойност на предадените стоки и услуги, коригирана със сумата на всички преведени парични средства или парични еквиваленти.

Печалбата или загубата от отписване на даден актив се определя като разлика между постъпленията и балансовата стойност на актива и се отразява в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.4.1. Приходи от лихви**

Приходите от лихви и разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.4.2. Приходи от услуги**

Приходите от услуги на Дружеството обхващат годишните комисионни за управление на договорите за финансов лизинг.

### **4.5. 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 финансов 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.

#### **4.6. Оперативни разходи**

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

#### **4.7. 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”.

#### 4.8. Нематериални активи

Нематериални активи включват софтуерни лицензи. 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 разходи, 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.

#### 4.9. Машинни 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.

#### 4.10. Финансови инструменти

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.

##### 4.10.1. Финансови активи

Финансовите активи, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;

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“.

#### **4.10.2. 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.

#### **4.11. Пари и парични еквиваленти**

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

#### **4.12. Материални запаси**

Материалните запаси обхващат закупените и предназначени за отдаване чрез финансов лизинг земеделски земи. 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 припишат на придобиването на материалните запаси. Търговските отстъпки иrabати се приспадат при определяне на покупната стойност. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси.

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.

#### **4.13. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци признати в Отчета за всеобхватния 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.

#### 4.14. 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 внесенния 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 непокрити загуби от минали години.

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

#### 4.15. 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 срочността 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.

## 5. Машини и оборудване

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват компютърно оборудване. Балансовата стойност може да бъде анализирана както следва:

	Компютърно оборудване ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2014г.	1	1
Новопридобити активи	-	-
Салдо към 31 декември 2014г.	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2014 г.	-	-
Амортизация	-	-
Салдо към 31 декември 2014 г.	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2014 г.</b>	<u><b>1</b></u>	<u><b>1</b></u>

	Компютърно оборудване ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2013г.	1	1
Отписани активи	(1)	(1)
Новопридобити активи	1	1
Салдо към 31 декември 2013г.	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2013 г.	(1)	(1)
Отписани активи	1	1
Амортизация	-	-
Салдо към 31 декември 2013 г.	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2013 г.</b>	<u><b>1</b></u>	<u><b>1</b></u>

## 6. 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 нематери ални активи	Общо
	'000 лв.		'000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2014 г.	6	3	9
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	(3)	(3)
Салдо към 31 декември 2014 г.	6	-	6
<b>Амортизация и обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2014 г.	-	-	-
Амортизация	(2)	-	(2)
Салдо към 31 декември 2014 г.	(2)	-	(2)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2014 г.</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

	Софтуерни лицензи	Други нематери ални активи	Общо
	'000 лв.		'000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2013 г.	-	-	-
Новопридобити активи	6	3	9
Салдо към 31 декември 2013 г.	6	3	9
<b>Амортизация и обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2013 г.	-	-	-
Амортизация	-	-	-
Салдо към 31 декември 2013 г.	-	-	-
<b>Балансова стойност към 31 декември 2013 г.</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>9</b>

## 7. Други вземания

	2014 '000 лв.	2013 '000 лв.
Предоставени заеми	-	167
Подотчетни лица	9	3
Други вземания	1	-
<b>Други вземания</b>	<b>10</b>	<b>170</b>

## 8. Лизинг

### 8.1. 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		Нетекущи	
	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Брутни инвестиции в лизингови договори	2 071	240	12 489	1 644
Незаработен финансов доход	(852)	(104)	(3 864)	(547)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>1 219</b>	<b>136</b>	<b>8 625</b>	<b>1 097</b>
	До 1 година ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Над 5 години ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.

#### Към 31 декември 2014 г.

Брутни инвестиции в лизингови договори	2 071	7 484	5 005	14 560
Незаработен финансов доход	(852)	(2 737)	(1 127)	(4 716)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>1 219</b>	<b>4 747</b>	<b>3 878</b>	<b>9 844</b>

#### Към 31 декември 2013 г.

Брутни инвестиции в лизингови договори	240	1 085	559	1 884
Незаработен финансов доход	(104)	(476)	(71)	(651)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>136</b>	<b>609</b>	<b>488</b>	<b>1 233</b>

Лизинговите договори са за срок до 10 години при фиксиран лихвен процент (10%) 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.

Събираемостта на лизинговите вноски с падеж 15.09.2014 г. е 95,47%, като към датата на отчетния период всички имоти, предмет на договори за лизинг, по които не е изпълнено задължението за плащане на дължимите лизингови вноски, са продадени чрез покупко-продажба или отдадени за ползване по нови договори за финансов лизинг. Дружеството е удовлетворило изцяло вземанията си по прекарателните в резултат на неизпълнение договори за финансов лизинг.

#### 8.2 Финансов лизинг като лизингополучател

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

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1	От 1 до 5	Над 5	Общо
	година '000 лв.	години '000 лв.	години '000 лв.	'000 лв.
Към 31 декември 2014 г.	8	24	-	32
Към 31 декември 2013 г.	8	32	-	40

Дружеството е страна по договор за наем на офис площи със срок на наемния договор 5 години.

## 9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват следните компоненти:

	2014 '000 лв.	2013 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	1 278	3 696
- евро	119	-
	<u>1 397</u>	<u>3 696</u>

Дружеството няма блокирани парични средства.

## 10. Собствен капитал

### 10.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 5 115 435 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.

	2014 '000 лв.	2013 '000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	5 115	250
Издадени и напълно платени акции	5 115	4 865
<b>Общо акции, оторизирани на 31 декември</b>	<u>5 115</u>	<u>5 115</u>

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“.

### 10.2 Законови резерви

	Законови резерви '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2013 г.	-	-
Формиране на фонд Резервен	4	4

Салдо към 31 декември 2013 г.	4	4
Салдо към 1 януари 2014 г.	4	4
Салдо към 31 декември 2014г.	4	4

### 10.3 Премиян резерв

	Премиян резерв ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2013 г.	-	-
Отрицателен премиян резерв от емитиране на акции	(47)	(47)
Салдо към 31 декември 2013 г.	(47)	(47)
Салдо към 1 януари 2014 г.	(47)	(47)
Салдо към 31 декември 2014г.	(47)	(47)

## 11. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2014	2013	2014	2013
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Банкови заеми	1 696	-	3 961	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>1 696</b>	<b>-</b>	<b>3 961</b>	<b>-</b>

### Заеми, отчитани по амортизирана стойност

**Банкови кредити** – към 31.12.2014 г. задълженията по банкови кредити на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД са:

- Към Европейската банка за възстановяване и развитие в размер на 2 402 хил. евро. Договореният размер на заемните средства е до 5 млн. евро, със срок 8 години, като лихвените условия са тримесечен EURIBOR плюс 5 % към датата на плащане. След една година при постигнати добри резултати е възможно понижение на условията на тримесечен EURIBOR плюс 4.75%. Погасителен план: 30 (тридесет) вноски с надежи: 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);  
 Обезпечение по заема е залог на вземания по договори за финансов лизинг на земеделска земя на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД.  
 Заемните средства от ЕБВР са изцяло инвестирани в договори за финансов лизинг за покупки на земя.
- Към „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД в размер на 1 000 хил. лева. Договореният кредит е револвиращ. Максималният размер на експозицията е 3 000

хил. лева. Лихвеният процент по кредита е едномесечен SOFIBOR + 3.10 пункта на годишна база. Падежът му е 30.06.2015 г. Средствата са предназначени за финансираня по договори за финансов лизинг за покупки на земеделска земя. Като обезпечение по заема е предоставен залог на вземания по договори за финансов лизинг на земеделска земя на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД.

## 12. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Корпоративен данък	16	1
	<u>16</u>	<u>1</u>

## 13. Търговски задължения

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

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Агромениджмънт ООД	44	7
Бул Реалтор ЕООД	-	2
Дунавска земя БГ ЕООД	-	1
Други	-	1
Адмирал Груп - 1 ЕООД	7	-
Бени - Агро ЕООД	2	-
	<u>53</u>	<u>11</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

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Авансово получени суми по договори за финансов лизинг	96	9
	<u>96</u>	<u>9</u>

## 15. Възнаграждения на персонала

### 15.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
------------------	------------------

Разходи за заплати	(31)	(1)
Разходи за социални осигуровки	(1)	-
	<u>(32)</u>	<u>(1)</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:

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Задължения за заплати	3	1
<b>Задължения към персонала и осигурителни институции</b>	<u>3</u>	<u>1</u>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения, отнасящи се за м. Декември 2014 г. които следва да бъдат уредени през 2015 г.

### 16. Други задължения

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Подотчетни лица	3	2
Други задължения	3	-
<b>Други задължения</b>	<u>6</u>	<u>2</u>

### 17. Приходи от лихви

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	481	24
Приходи от лихви по банкови депозити и разпл. сметки	35	-
Приходи от лихви по предоставени кредити	1	9
	<u>517</u>	<u>33</u>

### 18. Приходи от такси и други приходи от лизингова дейност

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Предоставяне на активи на лизинг	11 527	1 556
Балансова стойност на предоставените активи	(11 509)	(1 556)
Приходи от продажба на стоки	266	-
Приходи в резултат на прекратени договори за финансов лизинг	67	-
Приходи от такси управление	87	11
	<u>438</u>	<u>11</u>

#### 19. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Рекламни материали	(2)	(2)
Канцеларски и офис материали	-	(1)
Активи под прага на същественост	-	(1)
	<u>(2)</u>	<u>(4)</u>

#### 20. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Независим финансов одит	(2)	(1)
Такси / БФБ, БНБ, Централен депозитар, КФН и др./	(12)	(16)
Разходи за регистрация на имоти и скици	(8)	-
Консултантски услуги	(6)	-
Брокерска комисионна	(8)	-
Разходи за наем	(10)	(2)
Преводачески услуги	(1)	-
Куриерски услуги	(1)	-
Други	(2)	(1)
	<u>(50)</u>	<u>(20)</u>

#### 21. 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 афинансов лизинг и отпускане на кредити на земеделци – лизингополучатели;
- Продажба на активи на възложителя, при нещаницане 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.

На извънредното общо събрание на акционерите от 14.01.2014 г. е взето решение за овластяване Съвета на директорите да подпише Допълнително споразумение към Договора с „Агромениджмънт“ ООД, което от своя страна се явява сделка по смисъла на чл. 114 ЗППЦК.

Извършената с горепосоченото споразумение промяна, засяга възнаграждението на „Агромениджмънт“ ООД по договора, като същото започва да се формира освен от твърда компонента (размер на инвестирани средства), и от резултата (доходността) при осъществяване дейността на Дружеството. Първоначално фиксираното възнаграждение се намалява наполовина, като от друга страна е въведената променлива компонента, на база на постигнатата доходност за акционерите на Елана Агрокредит АД.

Възнаграждението на Мениджърското дружество за 2014 г. е в размер на 110 хил.лева. (за 2013 г. – 8 хил.лева).

## 22. Други разходи

Разходите за материали включват:

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Разходи по отписани вземания в резултат на прекратени лизингови договори	(22)	-
Разходи по отписани активи	(3)	-
Други разходи	(1)	(1)
	<u>(26)</u>	<u>(1)</u>

## 23. Финансови разходи

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

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Разходи за лихви по банкови заеми	(104)	-
Банкови комисионни	(8)	(1)
Валутно – курсови разлики	(3)	-
	<u>(115)</u>	<u>(1)</u>

#### 24. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % (2013 г.: 10 %) и действително признатите данъчните разходи в Отчета за всеобхватния доход могат да бъдат равнени както следва:

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Печалба / Загуба преди данъчно облагане	378	9
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	<u>(38)</u>	<u>(1)</u>
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:	-	-
Корекции за непризнати за данъчни цели разходи	-	-
Действителен разход за / приход от данък	<u>(38)</u>	<u>(1)</u>
<b>Разходи за данъци</b>	<u><b>(38)</b></u>	<u><b>(1)</b></u>

#### 25. Доходна акция

Доходът на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	2014	2013
Печалба, подлежаща на разпределение (в хил.лв.)	340	8
Средно претеглен брой акции (в хил.бр)	5 115	1 446
<b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>	<u><b>0.07</b></u>	<u><b>0.01</b></u>

#### 26. 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.

#### 26.1 Сделки с ключов управленски персонал

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

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати, включително бонуси	(23)	-
Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо възнаграждение	<u>(23)</u>	<u>-</u>

През 2014 г. членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми (2013 г. – 0 лв.)

Неизплатените възнаграждения към ключов управленски персонал към 31.12.2014 г. са представени на ред "Задължения към персонала и осигурителни институции" в Отчета за финансовото състояние.

### 27. 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.

#### 27.1 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.

#### 27.2 Валутен риск

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

#### 27.3 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:

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Кредити и вземания:		
Търговски и други вземания	9 854	1 403
Пари и парични средства	1 397	3 696
<b>Балансова стойност</b>	<b>11 251</b>	<b>5 099</b>

Дружеството редовно следи за изпълнението 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 трансакции 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 11.

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.

#### 27.4 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2014 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други 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 2014 г.	Лихвен %	Лихвоносни ‘000 лв	Безлихвени ‘000 лв	Общо ‘000 лв
Парични средства в каса и банка	0.2	1 395	2	1 397
Вземания по финансов лизинг	10%	9 844	-	9 844
Други вземания	-	-	10	10
<b>Общо активи</b>		<b>11 241</b>	<b>12</b>	<b>11 251</b>
Задължения по банков заеми	3.47-5.30	5 657	-	5 657
Търговски и други задължения	-	-	174	174
<b>Общо пасиви</b>		<b>11 241</b>	<b>12</b>	<b>5 831</b>
31 декември 2013 г.	Лихвен %	Лихвоносни	Безлихвени	Общо
Парични средства в каса и банка	0.2	3 692	4	3 696
Вземания по финансов лизинг	10%	1 233	-	1 233
Други вземания	-	167	3	170
<b>Общо активи</b>		<b>5 092</b>	<b>7</b>	<b>5 099</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, базиран 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 наблюденията 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 2014 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (EURIBOR)	(0,01)	0,01	(1)	1
Заеми (SOFIBOR)	(0,3)	0,3	(2)	2

### 27.5 Анализ на ликвидния риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на краткосрочните си вземания, 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.

Правилното управление на паричния поток позволява навременно реагиране от страна на ръководството и намиране на ефективни решения за посрещане на текущите плащания.

Към 31 декември 2014 г. Дружеството няма падежи по договорни задължения.

### 27.6 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	2014	2013
		'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Търговски и други вземания	8	8 625	1 097
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7,8,9	1 229	306
Пари и парични еквиваленти		1 397	3 696
		<u>11 251</u>	<u>5 099</u>

Финансови пасиви – кредити и вземания	Пояснение	2014	2013
		'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи пасиви:			
Получени заеми	11	8 625	1 097
Текущи пасиви:			
Получени заеми	11	1 696	22
Търговски и други задължения		53	22
		<b>10 374</b>	<b>22</b>

### 27.7 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 2014 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2014 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови заеми	1 220	699	3 294	1 397
Търговски и други задължения	53	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>1 273</b>	<b>699</b>	<b>3 294</b>	<b>1 397</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.

## 28. 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, представяващ 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.

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:

	2014 '000 лв.
Собствен капитал	5 425
Заеми	5 657
- Пари и парични еквиваленти	(1 397)
<b>Нетен дълг</b>	<b>4 260</b>
<b>Общо капитал (собствени капитал + нетен дълг)</b>	<b>9 685</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b>	<b>0,44</b>

## 29. Събития след края на отчетния период

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

## 30. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2014 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от съвета на директорите на 06 януари 2015 г.