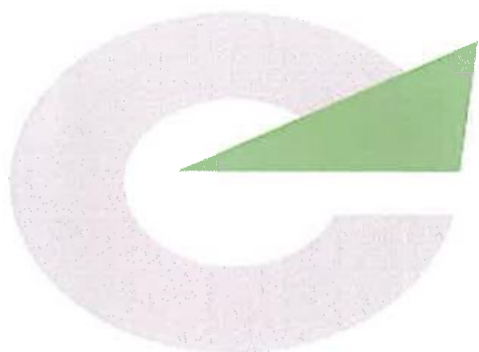




Годишен доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Финансов отчет

**ЕЛАНА Агрокредит АД**

31 декември 2015 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 2015 ГОДИНА**  
*(НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ.32 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)*

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

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 ЕКУИТИ“ 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.“

На общо събрание на акционерите на 23.02.2015 г., във връзка с изисквания на БНБ за пререгистрацията на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД като финансова институция, са приети изменения в предмета на дейност на Дружеството, както следва: „Отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и финансов лизинг.“

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 31.12.2015 г. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва:

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

Във връзка с избора на г-н Владислав Русев за Прокуррист на ПОД Алианц България АД и законовата невъзможност да съвместява двете функции, същият е представил молба за освобождаването му като член на СД. В тази връзка СД е свикал извънредно общо събрание на акционерите на 16.02.2016 г. на което г-н Русев да бъде освободен, а за нов член на СД е предложен г-н Владимир Велев.

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

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 2015 г. Дружеството е с регистриран капитал от 18 902 402 лева, разпределен в същия брой обикновени поименни и безналични акции с право на глас с номинал 1 (един) лев всяка.

## 1.2. Основни партньори на Дружеството

“ЕЛАНА 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 „ЕЛАНА 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 въведена променлива компонента, на база на постигнатата доходност за акционерите на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД.

- Одитор

Редовното годишно Общото събрание на акционерите, проведено на 23.02.2015 г. избра за одитор на Дружеството за 2015 г. специализираното одиторско предприятие „Грант Торнтон“ ООД, регистрирано под номер 0032.

- Инвестиционен посредник

За инвестиционен посредник на Дружеството е избрано „ЕЛАНА Трейдинг“ АД.

- 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).

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

След края на отчетния период и преди датата на публикуване на настоящия доклад, на 19.01.2016 г. ЕЛАНА Агрокредит АД получи одобрение за усвояване на транш Б от Договора за заем с ЕБВР и с това гарантира успешното развитие на инвестиционната си дейност през първото тримесечие на 2016 г. (подробна информация – 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).

На 14.04.2015 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД сключи Анекс №1 към Договора за кредит за оборотни средства със „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД. С подписването на Анекса се промени размерът на кредита (от до 3 000 000 лв. на до 5 000 000 лв.). С новопривлеченият заем дружеството финансира дейността си до приключване на увеличението на капитала през м. май.

На 01.07.2015 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД погаси изцяло и в срок задълженията си към „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД по Договора за кредит и Анекс №1 към него, представляващи главница в размер на 4 500 000 лв. (четири милиона и петстотин хиляди

лева), лихви и такси. С така извършеното погасяване на горепосочените задължения, Договорът за кредит и Анекс 1 към него се прекратяват, считано от датата на изпълнението.

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

### 2.1. Предмет на дейност

Предметът на дейност на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е „Отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и финансов лизинг.“

### 2.2. Инвестиционни ограничения

„ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД финансира единствено покупката на земеделски земи в изпълнение на предварително сключени договори за финансов лизинг. От началото на м. септември Дружеството отпуска кредити за оборотни средства на свои клиенти-лизингополучатели по договори за лизинг с обезпечение – земеделските земи, предмет на лизинга, на базата на предварително и индивидуално определени кредитни лимити.

### 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.

От началото на м. юли 2015 г., „ЕЛАНА Агрокредит“ АД финансира и животновъди за покупка на пасища, мери и ливади, като е единственото Дружество на пазара, което предлага подобен продукт. Същевременно се финансират и отделни проекти за изграждането 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 31.12.2015 г. са закупени имоти в 23 области на страната, 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 2015 г. и основните рискове, пред които е изправено Дружеството.

#### 4.1 Договори за финансов лизинг

От началото на годината до 31.12.2015 г. Дружеството е инвестирало **14 534 843,58 лв. (четирнадесет милиона седемстотин петстотин тридесет и четири хиляди осемстотин четиридесет и три лева и 58 стотинки)** в 653 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 **27 333 146,42 лв. (двадесет и седем милиона триста тридесет и три хиляди сто четиридесет и шест лева и 42 стотинки)** в 1228 сделки, с които са финансирани покупките на **5409 имота** с обща площ **38 412,745 дка**.

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

месец	брой сделки	обща площ на финансираните имоти \ дка	средна площ на сделка	обща стойност на сделките	средна стойност на сделка
януари 2015	36	1 203.09	13.470	818 719.53 лв.	12 590.00 лв.
февруари 2015	58	1 828.41	18.867	1 441 231.85 лв.	10 305.98 лв.
март 2015	30	1 107.06	11.594	871 483.29 лв.	7 004.97 лв.
април 2015	62	1 844.73	15.099	1 125 063.30 лв.	8 534.19 лв.

май 2015	49	1 181.70	15.335	697 054.36 лв.	8 708.09 лв.
юни 2015	50	1 270.35	99.219	654 006.09 лв.	75 660.37 лв.
юли 2015	54	1 420.70	60.969	1 095 264.02 лв.	36 635.60 лв.
август 2015	69	2 936.05	36.965	2 149 339.19 лв.	29 827.62 лв.
септември 2015	57	2 020.43	23.474	1 497 722.23 лв.	16 070.40 лв.
октомври 2015	63	2 120.13	34.272	1 374 136.85 лв.	28 812.10 лв.
ноември 2015	56	1 425.31	51.975	891 376.80 лв.	45 538.06 лв.
декември 2015	69	2 258.43	34.800	1 919 446.08 лв.	21 136.06 лв.
<b>Общо:</b>	<b>653</b>	<b>20616.391</b>	<b>31.572</b>	<b>14 534 843.58 лв.</b>	<b>22 258.57 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. От началото на м. юли 2015 г., „ЕЛАНА Агрокредит“ АД финансира и животновъди за покупка на пасища, мери и ливади, като е единственото Дружество на пазара, което предлага подобен продукт. Същевременно се финансират и отделни проекти за изграждането на лозя и други трайни насаждения.

Таблицата по-долу представя закупените от 01.01.2015 до 31.12.2015 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	постоянно затревени площи	други	
януари 2015	97.52 %	1.08 %	1.40 %	5.17
февруари 2015	98.34 %	0.19 %	1.47 %	4.66
март 2015	90.72 %	0.00 %	9.28 %	4.52
април 2015	93.08 %	5.70 %	1.22 %	5.47
май 2015	89.36 %	6.06 %	4.58 %	5.59
юни 2015	93.10 %	4.04 %	2.86 %	5.70
юли 2015	93.50 %	5.74 %	0.76 %	4.67
август 2015	71.78 %	25.62 %	2.60 %	5.05
септември 2015	94.37 %	3.25 %	2.38 %	5.04
октомври 2015	89.27 %	6.88 %	3.85 %	4.94
ноември 2015	90.60 %	7.25 %	2.15 %	5.11
декември 2015	96.20 %	1.09 %	2.71 %	4.27
<b>Общо:</b>	<b>90.19 %</b>	<b>6.97 %</b>	<b>2.84 %</b>	<b>4.99</b>

Повечето договори са за срок от 10 години при фиксиран лихвен процент (9,5% от началото на м. август) 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.

#### 4.2. Договори за кредит

От началото на м. септември 2015 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД стартира отпускането на кредити на земеделски производители – клиенти на Дружеството. Въз основа на индивидуално определени кредитни лимити, изчислени на база стойността на земеделските земи, предмет на договорите за лизинг на съответния клиент-лизингополучател, Дружеството отпуска средства за финансиране на селскостопанската му дейност. За обезпечение на кредита служат земите, предмет на лизинга. Кредитите са краткосрочни – в рамките на съответната стопанска година.

От стартиране предлагането на новия продукт Дружеството е отпуснало 97 кредита на свои клиенти в размер на **2 224 440 лв. (два милиона двеста двадесет и четири хиляди четиристотин и четиридесет лева)**, с което общият размер на инвестираните от „ЕЛАНА Агрокредит“ АД средства възлиза на **16 759 283,58 лв. (шестнадесет милиона седемстотин петдесет и девет хиляди двеста осемдесет и три лева и 58 стотинки)**.

Таблицата по-долу посочва броя и стойността на отпуснатите кредити по месеци:

месец	брой отпуснати кредити	обща стойност
сеп.15	1	119 500.00
окт.15	74	1 733 600.00
ное.15	6	69 040.00
дек.15	16	302 300.00
<b>Общо:</b>	<b>97</b>	<b>2 224 440.00</b>

#### 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**

##### 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.

Към края на 2015 г. от общо 186 клиента по договори за финансов лизинг задълженията си в пълен размер са погасили 185 наши клиенти. Събрани са над 2 910 924.50 лева., представляващи годишни вноски по договори за лизинг с падеж 15.09.2015 г., което съставлява над 99.75% от общо дължимите вноски.

Дружеството е прекратило договора за лизинг с единствения неплатил клиент и е реализирало продажбата на имотите, предмет на договора, като напълно се е удовлетворило от стойността им, с което изпълнението по договори за лизинг с падеж 15.09.2015 г. е на 100%.

## **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 макроикономическата 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 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 31.12.2015 г. година общата сума на активите на Дружеството възлизат на 24 546 хиляди лева, в т. ч.: материални и нематериални нетекущи активи – 3 хил. лева; вземания по

финансов лизинг – 20 052 хил.лева; вземания по кредити - 2 263 хил.лева; други вземания – 9 хил.лева; пари и парични еквиваленти - 490 хил.лева.

Собственият капитал на Дружеството е в размер на 20 182 хиляди лева, в това число основен капитал 18 902 хиляди лева.

Реализираните приходи от „ЕЛАНА Агрокредит“ АД са в размер на 1 823 хиляди лева. Общите разходи за дейността възлизат на 676 хиляди лева, от които 271 хиляди лева са разходи за лихви. За 2015г. Дружеството реализира печалба в размер на 1 034 хиляди лева. През 2015 година „ЕЛАНА 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	83%
ПРИХОДИ ОТ ТАКСА УПРАВЛЕНИЕ	12%
НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБА НА СТОКИ	1,6%
ДРУГИ ПРИХОДИ	3,4%
ОБЩО:	100%

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 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.

- 8.5 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.

- 8.6 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

- 8.7 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 покупката на недвижими имоти - земеделска земя, предмет на предварително сключени договори за финансов лизинг. Не са налице и инвестиции в дялови ценни книжа.

- 8.8 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.

През 2015 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 „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД от 18.12.2014 г., прекратен на 01.07.2015 г. след пълното погасяване на дължимите суми по него.

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



<b>РАЗМЕР НА ЗАЕМА</b>	ДО 5 000 000 ЕВРО (ПЕТ МИЛИОНА ЕВРО);
<b>СРОК</b>	8 (ОСЕМ) ГОДИНИ
<b>ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</b>	ТРИМЕСЕЧЕН EURIBOR ПЛЮС 5 % (ПЕТ ПРОЦЕНТА) КЪМ ДАТАТА НА ПЛАЩАНЕ, КАТО ЕБВР ИМА ПРАВО ДА ФИКСИРА ЛИХВЕНИЯ ПРОЦЕНТ, АКО ТРИМЕСЕЧНИЯТ EURIBOR НАДВИШИ 0,75 %
<b>НАЧИН НА ПОГАСЯВАНЕ НА ЗАЕМА</b>	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);
<b>ОБЕЗПЕЧЕНИЕ</b>	ЗАЛОГ НА ВЗЕМАНИЯ ПО ДОГОВОРИ ЗА ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ, ЗА КОЕТО „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД СКЛЮЧВА С ЕБВР ДОГОВОР ЗА ОСОБЕН ЗАЛОГ НА ВЗЕМАНИЯ НА 17.04.2014 Г.

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

- След изтичане на отчетния период на 19.01.2016 г. ЕЛАНА Агрокредит АД получи одобрение за усвояване на транш Б от Договора за заем с ЕБВР при следните основни параметри:

<b>Общ размер на Транш Б</b>	2,500,000 (два милиона и петстотин хиляди евро);
<b>Срок</b>	6 (шест) години
<b>Лихвен процент</b>	Тримесечен EURIBOR плус 3,75 % (три цяло и седемдесет и пет процента)
<b>Начин на погасяване на заема</b>	24 (двадесет и четири) тримесечни вноски с падежи: 15-ти януари, 15-ти април, 15-ти юли и 15-ти октомври до окончателното погасяване на заема, като плащанията по главницата са както следва: - На 15.01., 15.04. и 15.07 – по 1,3089 % ; - На 15.10. – по 12,8272 % ;
<b>Обезпечения</b>	Залог на вземания по Договори за финансов лизинг на земеделска земя, за което „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е сключило с ЕБВР Договор за особен залог на вземания на 17.04.2014 г.

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

РАЗМЕР НА КРЕДИТА	3 000 000 ЛВ. (ТРИ МИЛИОНА ЛЕВА);
СРОК ЗА УСВОЯВАНЕ НА КРЕДИТА	- ДО 31.03.2014 Г.
СРОК ЗА ПОГАСЯВАНЕ НА КРЕДИТА	- 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
ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ	- 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.
НАЧИН НА ПОГАСЯВАНЕ НА КРЕДИТА	- 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.
ОБЕЗПЕЧЕНИЕ	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;

На 01.07.2015 г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД погаси изцяло и в срок задълженията си към „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД по Договор за кредит за оборотни средства от

18.12.2014 г. и Анекс №1 към него от 14.04.2015 г., представляващи главница в размер на 4 500 000 лв. (четири милиона и петстотин хиляди лева), лихви и такси.

С така извършеното погасяване на горепосочените задължения, Договорът за кредит и Анекс 1 към него се прекратяват, считано от датата на изпълнението.

8.9 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 целта, за която са били отпуснати.

Към 31.12.2015 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.

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

На 20.06.2014 г. Съветът на директорите прие решение за увеличаването на капитала 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.

Със свое решение от 18.09.2014 г. Комисията за финансов надзор потвърди Проспекта за публично предлагане на акции на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД.

На 20.01.2015 г. Съветът на директорите взе решение за намаляване на емисионната стойност на предлаганите акции от планираното увеличение от 1.05 лв. до 1.02 лв., като на проведено на следващия ден заседание одобри изготвеното от инвестиционния посредник „Елана Трейдинг“ АД допълнение към одобрения с решение 797-Е от 18.09.2014 г. на КФН проспект за публично предлагане на акции.

На 05.02.2015 г. с решение 75-Е КФН одобри Допълнението към Проспекта за публично предлагане на акции. На 13.03.2015 г. в Търговския регистър, както и на сайта на Дружеството и инвестиционния му посредник беше публикувано Съобщение по чл. 92а от ЗППЦК за начало на публичното предлагане. На 14.03.2015 г. Съобщението беше публикувано и в два централни ежедневника – в-к „24 часа“ и в-к „Труд“. Търговията с права и записването на акции от увеличението стартира на 23.03.2015 г.

На свое заседание от 27.04.2015 г. Съветът на директорите на основание чл. 84, ал. 1 от ЗППЦК и Проспекта за публично предлагане на акции, взе решение за еднократно удължаване срока на подписката за публичното предлагане с 10 (десет) работни дни, до 18.05.2015 г.

На 19.05.2015 г. Съветът на директорите обяви успешния финал на публичното предлагане на акции от увеличението на капитала на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД, при следните резултати:

- Дата на приключване на публичното предлагане: 18.05.2015 г.
- Общ брой предложени за записване акции: 15 346 305;
- Брой записани и платени акции от увеличението на капитала: 13 786 967;
- Сума, получена от записаните и платени акции по набирателната сметка, открита в „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД: 14 062 706,34 лв.;
- Увеличение на капитала: от 5 115 435 лв. (пет милиона сто и петнадесет хиляди четиристотин тридесет и пет лева), разпределени в 5 115 435 броя обикновени безналични поименни акции, всяка една с право на глас и номинална стойност 1 лв. на **18 902 402 лв. (осемнадесет милиона деветстотин и две хиляди четиристотин и два лева)** чрез издаване на нови 13 786 967 броя обикновени безналични поименни акции, всяка една с право на глас, номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност 1.02 лв.

Към 31.12.2015 г. капиталът на „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е в размер на 18 902 402 лв.

Средствата от увеличението на капитала на Дружеството през 2015 г. се използват успешно за финансиране на основната му дейност – покупка на земеделски земи в изпълнение на договори за финансов лизинг и отпускане на кредити за оборотни средства (от началото на м. септември) – по-подробна информация в т. 4.1 и т.4.2. от настоящия доклад.

8.11 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.

8.12 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.

8.13 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.

8.14 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.

8.15 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)

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

През отчетната финансова година не са извършвани промени в управителните органи на Дружеството.

8.17 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 23.02.2015 г. е взето решение за определяне месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за 2015/2016 г. до провеждане на годишното Общо събрание на акционерите на Дружеството през 2016 г.

Размерът на гласуваното възнаграждение възлиза на три минимални работни заплати.

Общо за цялата 2015 г. Членовете на СД са получили, възнаграждения, както следва:

1. Гергана Венчова Костадинова – Изпълнителен директор – 13 320 лева;
2. Владислав Русев Русев – Председател на СД – 13 320 лева и
3. Петър Стоянов Божков – Зам. Председател на СД – 13 320 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 31.12.2015 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.

- 8.19 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.

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

Към 31.12.2015 г. Дружеството не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 % от собствения му капитал.

- 8.21 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 запитване на следния имейл адрес: [agrocredit@elana.net](mailto:agrocredit@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.

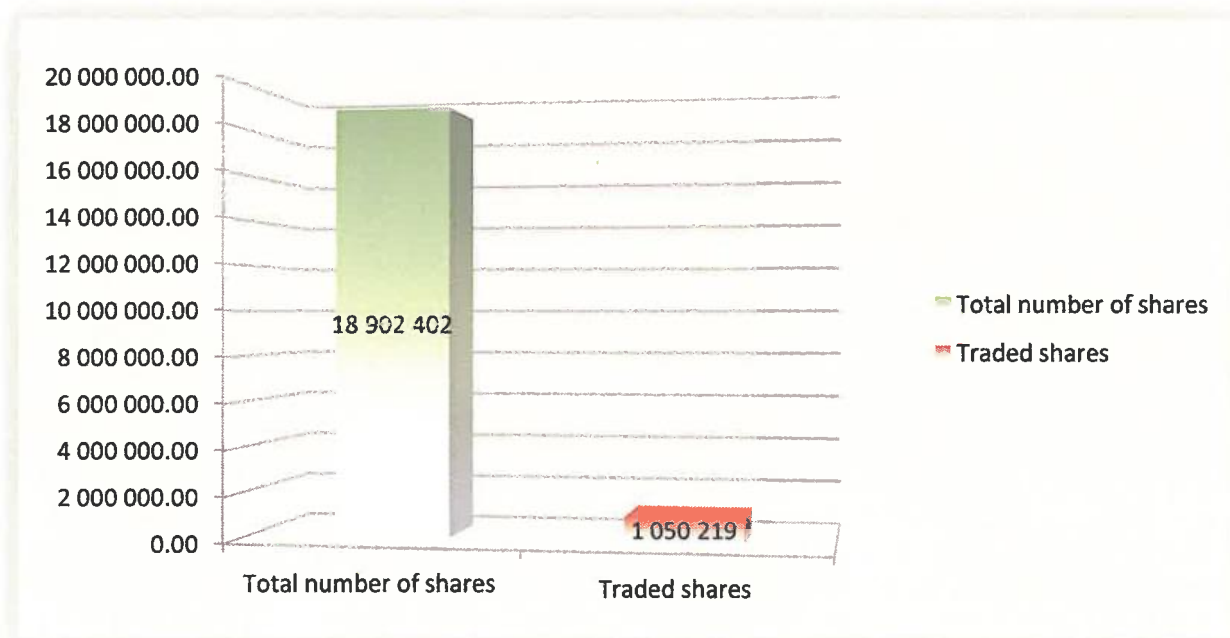
Всяко тримесечие на годината Дружеството, със съдействието на Директора за връзки с инвеститорите, организира „Ден на инвеститора“, където ръководството се среща със заинтересувани лица и отговаря на въпроси, свързани с дейността на Дружеството.

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

От 22.11.2013 г. 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“.

От 22.06.2015 г. Българска фондова борса допусна за търговия и новата емисия акции от увеличението на капитала на Дружеството, приключило през м. май.

За 2015 г. са изтъргувани 1 050 219 броя акции, представляващи 5,56 % 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 31.12.2015 година капиталът на Дружеството е разделен на 18 902 402 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

№	Лице/начин на притежаване	Към 31.12.2015 г.	
		Брой акции	%
1.	ХИМАКС ФАРМА	1 480 392	7,83%
2.	ЗММ СОЛАР ЕООД	1 099 999	5,82%
3.	ПОД АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ (непряко)	2 727 200	14,42%
3.1.	ДФФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1 027 200	5,43%
3.2.	ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1 320 000	6,98%
3.3.	ЗППФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	380 000	2,01%
4.	ПОД ДСК РОДИНА АД (непряко)	1 300 000	6,88%
4.1.	ДФФ ДСК РОДИНА	123 000	0,65%

4.2.	УПФ ДСК РОДИНА	1 045 500	5,53%
4.3.	ДПФПС ДСК РОДИНА	20 500	0,11%
4.4.	ППФ ДСК РОДИНА	111 000	0,59%
5.	ПОК ДОВЕРИЕ АД (непряко)	1 890 000	9,99%
5.1.	ДПФ ДОВЕРИЕ	370 000	1,96%
5.2.	УПФ ДОВЕРИЕ	1 140 000	6,03%
5.3.	ППФ ДОВЕРИЕ	380 000	2,01%
6.	ЕЛАНА ФОНД МЕНИДЖМЪНТ АД	1 409 374	7,45%
6.1.	ИД ЕЛАНА Високодоходен фонд	200 000	1,06%
6.2.	ДФ ЕЛАНА Балансиран Еврофонд	498 000	2,63%
6.3.	ДФ ЕЛАНА Балансиран Доларфонд	571 374	3,02%
6.4.	ДФ ЕЛАНА Еврофонд	140 000	0,74%
7.	ЕН ЕН ПОД ЕАД (непряко)	1 602 000	8,48%
7.1.	ЕН ЕН УПФ	1 208 886	6,40%
7.2.	ЕН ЕН ДПФ	253 191	1,34%
7.3.	ЕН ЕН ППФ	139 923	0,74%

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 служители 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 служители 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 прокурист, управител, член на съвет;

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

Към 31.12.2015г. 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 пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Дружеството не е сключвало договори, които пораждат 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 но 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.

Всички материали и други документи, касаещи проведеното през 2015 г. Общо събрание на акционерите, както и всички решения на Съвета на директорите, касаещи обстоятелства, представляващи вътрешна информация са били разкрити в срок, в изискуемата форма и съдържание.

Всички междинни тримесечни отчети на Дружеството и необходимите приложения към тях са били публикувани и представени пред КФН, БФБ и обществеността.

Директорът за връзки с инвеститорите води специален регистър за представените пред КФН, БФБ и обществеността отчети, уведомления и друга информация, касаеща дейността на Дружеството.

През всяко тримесечие на 2015 г. Дружеството организира и провежда срещи с инвеститори (Ден на инвеститора), където ръководството е отговоря изчерпателно на всички поставени въпроси, свързани с дейността на Дружеството.

През отчетния период за удобство на своите акционери Дружеството поддържа и представя на интернет страницата си Корпоративен календар с информация за всички предстоящи корпоративни мероприятия/събития, който позволява на всички заинтересувани лица да планират предварително своето присъствие, като го съобразят графика си.

През 2015 г. Дружеството ежесечно представя подробна информация за резултатите от дейността си под формата на Бюлетин на инвеститора, който публикува на интернет страницата си [agrocredit.elana.net](http://agrocredit.elana.net). Той съдържа информация за размера на инвестираните средства за съответния месец и с натрупване от началото на дейността му, броя на сключените сделки, броя на финансираните имоти и общата им площ и т.н., както и борсова информация за Дружеството. Бюлетинът на инвеститора дава точна, ясна и

изчерпателна информация за резултатите от дейността на Дружеството, която може да спомогне за по-добра информираност на акционерите и по-лесното взимане на бъдещо инвестиционни решения от всички заинтересувани лица.

### 11.3 Одитор на Дружеството

На Годишното редовно общото събрание на акционерите, проведено на 23.02.2015 г. за одитор на Дружеството за 2015 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.

На 23.02.2015 г. Общото събрание на акционерите прие решение за следващите 2 (две) години функциите на одитен комитет на Дружеството да бъдат изпълнявани от Съвета на директорите. Общото събрание на акционерите избира Петър Стоянов Божков за Председател на одитния комитет.

Действията, които влизат 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. 187А 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 23.02.2015 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 40 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 31.12.2015 г.:

Член на СД	Брой и номинална стойност на притежаваните акции към 31.12.2015	Основание за придобиване	Част от капитала, която представляват
Гергана Костадинова	0	няма	няма
Петър Божков	80 000 броя по 1 лв. всяка	Покупко-продажба	0,42 %
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 Венчова Костадинова – Изп. директор и член на СД 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;
  - участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
    - ПОД „Алианс България“ АД със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Дамян Груев“ №42, ЕИК 121050885, като Прокурист – вписан на 27.11.2015 г. По повод на избора му за Прокурист и законовата невъзможност да съвместява двете функции, г-н Русев е подал молба за освобождаването му като член на СД;
  
- 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. (повече информация относно изпълнението на Програмата е представена в т.11.2.)

### **14. Важни събития, настъпили между 31 декември 2015 година и годишното счетоводно приключване.**

На проведеното на 16.02.2016 г. извънредно общо събрание на акционерите членът на Съвета на директорите Владислав Русев беше освободен по негово искане и във връзка с избора му за Прокурист на ПОД Алианц България АД и законовата невъзможност да съвместява двете длъжности. На негово място за член на СД до изтичане на мандата на настоящия СД беше избран Владимир Велев.

### **15. Перспективи за развитието на Дружеството през 2016 година.**

„ЕЛАНА Агрокредит“ АД планира да инвестира целия набран капитал, както 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 КОСТАДИНОВА)



Грант Торнтон ООД  
Бул. Черни връх № 26, 1421 София  
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна

T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44  
F (+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 приложения финансов отчет на дружество „ЕЛАНА Агрокредит“ АД към 31 декември 2015 г. включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2015 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. Избраните 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 прилаганите 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 2015 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 2015 г.**

Ние прегледахме годишния доклад за дейността към 31 декември 2015 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 съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2015 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



д-р Мариана Михайлова  
Регистриран одитор

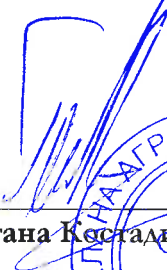
Грант Торнтон ООД  
Специализирано одиторско предприятие

22 март 2016 г.  
гр. София

## Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	2015 '000 лв.	2014 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Машини и оборудване	5	-	1
Нематериални активи	6	3	4
Вземания по финансов лизинг	7	17 406	8 625
Нетекущи активи		<u>17 409</u>	<u>8 630</u>
<b>Текущи активи</b>			
Вземания по финансов лизинг	7	2 646	1 219
Вземания по кредити	8	2 263	-
Финансови активи	9	1 729	-
Други вземания	10	9	10
Пари и парични еквиваленти	11	490	1 397
Текущи активи		<u>7 137</u>	<u>2 626</u>
<b>Общо активи</b>		<u>24 546</u>	<u>11 256</u>

Изготвил:   
(Гергана Костадинова)

Изпълнителен директор:   
(Гергана Костадинова)

Дата: 27 януари 2016 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 22.03.2016 г.:

Марий Апостолов  
Управител

Грант Торнтон ООД  
Специализирано одиторско  
предприятие



Мариана Михайлова  
Регистриран одитор отговорен за одита



## Отчет за финансовото състояние (продължение)

	Пояснение	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	12.1	18 902	5 115
Премиен резерв	12.3	208	(47)
Законови резерви	12.2	38	4
Финансов резултат		1 034	353
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>20 182</b>	<b>5 425</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекучи</b>			
Получени заеми	13	3 306	3 961
<b>Нетекучи пасиви</b>		<b>3 306</b>	<b>3 961</b>
<b>Текущи</b>			
Получени заеми	13	688	1 696
Данъчни задължения	14	80	16
Търговски задължения	15	115	53
Получени аванси	16	166	96
Други задължения	18	5	6
Задължения към персонала и осигурителни институции	17.2	4	3
<b>Текущи пасиви</b>		<b>1 058</b>	<b>1 870</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>4 364</b>	<b>5 831</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>24 546</b>	<b>11 256</b>

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

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

Дата: 27 януари 2016 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 22.03.2016 г.:

Марий Апостолов  
 Управител

Грант Торнтон ООД  
 Специализирано одиторско  
 предприятие



Мариана Михайлова  
 Регистриран одитор отговорен за одита



Поясненията от страници 6 до 33 са неразделна част от финансовия отчет.

## Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Приходи от лихви	19	1 530	517
Приходи от такси и други приходи от лизингова дейност	20	263	438
Разходи за материали	21	(1)	(2)
Разходи за външни услуги	22	(57)	(50)
Разходи за възнаграждение мениджърско дружество	23	(238)	(110)
Разходи за амортизации	5,6	(2)	(2)
Разходи за персонала	17.1	(49)	(32)
Други разходи	24	(17)	(26)
Балансова стойност на продадени активи		(31)	(240)
Финансови разходи	25	(281)	(115)
Финансови приходи	25	30	-
<b>Резултат преди данъци</b>		<b>1 147</b>	<b>378</b>
Разходи за данъци, нетно	26	(113)	(38)
<b>Печалба за годината</b>		<b>1 034</b>	<b>340</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>1 034</b>	<b>340</b>
		<b>лв.</b>	<b>лв.</b>
<b>Доход на акция</b>	27	<b>0.08</b>	<b>0.07</b>

Изготвила: \_\_\_\_\_  
 (Гергана Костадинова)

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



Дата: 27 януари 2016 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 22.03.2016 г.:

Марий Апостолов  
 Управител

Мариана Михайлова  
 Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД  
 Специализирано одиторско  
 предприятие



Поясненията от страници 6 до 33 са неразделна част от финансовия отчет.

## 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 2015 г.	5 115	4	(47)	353	5 425
Дивиденди	-	-	-	(319)	(319)
Емисия на собствен капитал	13 787	-	255	-	14 042
Сделки със собствениците	13 787	-	255	(319)	13 723
Печалба за годината	-	-	-	1 034	1 034
Общо всеобхватен доход	-	-	-	1 034	1 034
Формиране на фонд Резервен	-	34	-	(34)	-
Салдо към 31 декември 2015 г.	18 902	38	208	1 034	20 182

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

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

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

Дата: 27 януари 2016 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 22.03.2016 г.:

Марий Апостолов  
 Управител

Мариана Михайлова  
 Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД  
 Специализирано одиторско  
 предприятие



Поясненията от страници 6 до 33 са неразделна част от финансовия отчет.

## Отчет за паричните потоци

Пояснение	2015	2014
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	4 752	3 203
Плащания към доставчици	(15 098)	(11 671)
Плащания по предоставени кредити	(1 959)	-
Плащания към персонал и осигурителни институции	(44)	(27)
Постъпления от предоставени заеми	-	115
Постъпления от лихви и комисионни по предоставени заеми	1378	489
Плащания за данъци (нетно)	(58)	(27)
Получени лихви	14	35
Плащания на дивиденди	(314)	-
Други парични потоци от основна дейност (нетно)	1	2
<b>Паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(11 328)</b>	<b>(7 881)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи	(1 698)	-
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(1 698)</b>	<b>-</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Емитиране на капитал	14 063	-
Получени заеми	13 3 500	5 890
Плащания по получени заеми	13 (5 167)	(192)
Платени лихви и такси	13 (277)	(113)
<b>Паричен поток от финансова дейност</b>	<b>12 119</b>	<b>5 585</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>		
<b>Пари и парични еквиваленти в началото на годината</b>	<b>1 397</b>	<b>3 696</b>
Печалба / (загуба) от валутна преоценка на парични средства	-	(3)
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>490</b>	<b>1 397</b>

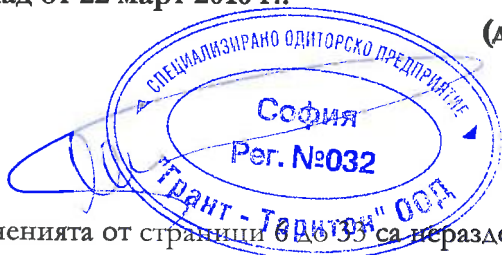
Изготвила: \_\_\_\_\_  
 (Гергана Костадинова)

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

Дата: 27 януари 2016 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 22 март 2016 г.:

(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. През 2015г. стартира и предоставянето на краткосрочни кредити, но само на лизингополучатели по вече сключени договори за лизинг и то при условие, че същите са обезпечени с недвижимите имоти, които са придобити по лизинговите договори.

Дружеството е регистрирано като финансова институция в Регистъра на БНБ по чл.3, ал.2 от Закона за кредитните институции. Дружеството е вписано под номер BGR 00299 със Заповед № РД22-2677/03.12.2012 г. на Подуправителя на БНБ ръководещ управление „Банков надзор“.

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

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

Към 31 декември 2015г. „ЕЛАНА Агрокредит“ АД е с капитал 18 902 402 лева, разпределен в 18 902 402 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 2015 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 2015г. Дружеството се представява от Изпълнителния директор Гергана Костадинова.

Към 31 декември 2015 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 2015 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 2015 г.:

**МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Вноски на служители, в сила от 1 юли 2014 г., приет от ЕС за годишни периоди на или след 1 февруари 2015 г.**

Измененията към МСС 19 поясняват изискванията на МСС 19 относно вноски на служители или трети лица и дават възможност вноски, които не зависят от броя на годините за предоставяне на услугите, да бъдат третираны като намаление на разходите за текущ стаж в периода, в който съответните услуги са предоставени.

**Годишни подобрения 2012 г. в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС за годишни периоди на или след 1 февруари 2015 г.**

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., приети от ЕС за годишни периоди на или след 1 януари 2015 г.**

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“.

### **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 не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2015 г. и не са били приложени от по-ранна дата 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 върху финансовия отчет.

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

Измененията водят до съществена промяна в отчитането на хеджирането, която позволява на дружествата да отразяват техните дейности във връзка с управлението на риска по-добре във финансовите отчети.

#### **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 10 „Консолидирани финансови отчети“, МСФО 12 „Оповестяване на дялови участия в други предприятия” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ – Инвестиционни дружества (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**

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

#### **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 и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и 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 и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги. Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Дружествата следва да прилагат стандарта ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период.

#### **МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (изменен) – Оповестявания, в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС**

Тези изменения са част от инициативата на СМСС за подобряване на представянето и оповестяването във финансовите отчети. Те изясняват указанията в МСС 1 относно същественост, обобщаване, представянето на междинни сборове, структурата на финансовите отчети и оповестяване на счетоводната политика.

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

**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 дисконтни 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 финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Резултатът от продажба на активите се включва в отчета за доходите за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел,

отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

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

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

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

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

- софтуер 2 години
- други 5 години

Амортизацията е включена в “Разходи за амортизации”.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на 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 привездането 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;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;

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

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

#### Кредити и вземания

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

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

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



Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата при първоначалното им признаване.

#### **4.10.2. 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 и рибати 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 в съответствие с изискванията на Търговския закон при отчисляване на 10% от печалбата след данъчно облагане.

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

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

#### 4.15. 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:

	Компю- търно оборудване ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2015 г.	1	1
Новопридобити активи	-	-
Отписани активи	-	-
Салдо към 31 декември 2015 г.	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Амортизация</b>		
Салдо към 1 януари 2015 г.	-	-
Отписани активи	-	-
Амортизация	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2015 г.	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2015г.</b>		
	<u>-</u>	<u>-</u>

	Компю- търно оборудване ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2014 г.	1	1
Новопридобити активи	-	-
Отписани активи	-	-
Салдо към 31 декември 2014 г.	<u>1</u>	<u>1</u>

**Амортизация**

Салдо към 1 януари 2014 г.	-	-
Отписани активи	-	-
Амортизация	-	-
Салдо към 31 декември 2014 г.	-	-
<b>Балансова стойност към 31 декември 2014г.</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**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 нематериални активи	Общо
	'000 лв.		'000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2015 г.	6	-	6
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2015 г.	6	-	6
<b>Амортизация и обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2015 г.	(2)	-	(2)
Амортизация	(1)	-	(1)
Салдо към 31 декември 2015 г.	(3)	-	(3)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2015 г.</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

	Софтуерни лицензи	Други нематериални 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)

Балансова стойност към 31 декември 2014 г.

4	-	4
---	---	---

## 7. Лизинг

### 7.1. Финансов лизинг като лизингодателя

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	
	2015 '000 лв.	2014 '000 лв.	2015 '000 лв.	2014 '000 лв.
Брутни инвестиции в лизингови договори	4 319	2 071	24 971	12 489
Незаработен финансов доход	(1 673)	(852)	(7 565)	(3 864)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>2 646</b>	<b>1 219</b>	<b>17 406</b>	<b>8 625</b>

	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Към 31 декември 2015 г.</b>				
Брутни инвестиции в лизингови договори	4 319	17 230	7 741	29 290
Незаработен финансов доход	(1 673)	(6 175)	(1 390)	(9 238)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>2 646</b>	<b>11 055</b>	<b>6 351</b>	<b>20 052</b>

#### Към 31 декември 2014 г.

	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
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>

В по – голямата си част лизинговите договори са за срок до 10 години при фиксиран лихвен процент (9.5% от началото на м.август 2015) 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 15.09.2015 г. е 99.75%, като към датата на отчетния период всички имоти, предмет на единствения договор за лизинг, по който не е изпълнено задължението за плащане на дължимите лизингови вноски, са продадени чрез покупко-продажба. Дружеството е удовлетворило изцяло вземанията си по прекараният в резултат на неизпълнение договор за финансов лизинг.

## 7.2. Финансов лизинг като лизингополучател

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

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Към 31 декември 2015 г.	8	-	-	8
Към 31 декември 2014 г.	8	24	-	32

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

## 8. Предоставени заеми

През последното тримесечие на финансовата година Дружеството разработи и стратира предлагането на нов продукт - кредити за оборотни средства за финансиране селскостопанската дейност на лизингополучатели по договори за финансов лизинг на земеделска земя. Договорите са едногодишни /максималният им срок е за една стопанска година/ при фиксиран лихвен процент /9.5 %/, като погасяването е еднократно на падежа.

	2015 '000 лв.	2014 '000 лв.
Кредити за оборотно финансиране	2 263	-
	<u>2 263</u>	<u>-</u>

## 9. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи включват притежаваните от "ЕЛАНА Агрокредит" АД дялове в колективни инвестиционни схеми, които са класифицирани като активи държани за търгуване. Класифицирани са в ниво 1 от йерархията на оценяване по справедлива стойност. Към 31.12.2015 г. те са оценени по справедлива стойност, която представлява нетна стойност на дял. Печалбите и загубите, възникнали от измененията в справедливата им стойност, са включени в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

	2015 '000 лв.	2014 '000 лв.
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата)	1 729	-
	<u>1 729</u>	<u>-</u>

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

## 10. Други вземания

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Подотчетни лица	9	9
Други вземания	-	1
<b>Други вземания</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

## 11. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват следните компоненти:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	479	1 278
- евро	11	119
	<b>490</b>	<b>1 397</b>

Дружеството няма блокирани парични средства.

## 12. Собствен капитал

### 12.1 Акционерен капитал

На 20.06.2014 г. Съветът на директорите прие решение за увеличаването на капитала 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.

Със свое решение от 18.09.2014 г. Комисията за финансов надзор потвърди Проспекта за публично предлагане на акции на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД.

На 20.01.2015 г. Съветът на директорите взе решение за намаляване на емисионната стойност на предлаганите акции от планираното увеличение от 1.05 лв. до 1.02 лв., като на проведено на следващия ден заседание одобри изготвеното от инвестиционния посредник „Елана Трейдинг“ АД допълнение към одобрения с решение 797-Е от 18.09.2014 г. на КФН проспект за публично предлагане на акции.

На 05.02.2015 г. с решение 75-Е КФН одобри Допълнението към Проспекта за публично предлагане на акции. На 13.03.2015 г. в Търговския регистър, както и на сайта на Дружеството и инвестиционния му посредник беше публикувано Съобщение по чл. 92а от ЗППЦК за начало на публичното предлагане. На 14.03.2015 г. Съобщението беше

публикувано и в два централни ежедневника – в-к „24 часа“ и в-к „Труд“. Търговията с права и записването на акции от увеличението стартира на 23.03.2015 г.

На свое заседание от 27.04.2015 г. Съветът на директорите на основание чл. 84, ал. 1 от ЗППЦК и Проспекта за публично предлагане на акции, взе решение за еднократно удължаване срока на подписката за публичното предлагане с 10 (десет) работни дни, до 18.05.2015 г.

На 19.05.2015 г. Съветът на директорите обяви успешния финал на публичното предлагане на акции от увеличението на капитала на „ЕЛАНА АГРОКРЕДИТ“ АД, при следните резултати:

- Дата на приключване на публичното предлагане: 18.05.2015 г.
- Общ брой предложени за записване акции: 15 346 305;
- Брой записани и платени акции от увеличението на капитала: 13 786 967;
- Сума, получена от записаните и платени акции по набирателната сметка, открита в „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД: 14 062 706,34 лв.;
- Увеличение на капитала: от 5 115 435 лв. (пет милиона сто и петнадесет хиляди четиристотин тридесет и пет лева), разпределени в 5 115 435 броя обикновени безналични поименни акции, всяка една с право на глас и номинална стойност 1 лв. на 18 902 402 лв. (осемнадесет милиона деветстотин и две хиляди четиристотин и два лева) чрез издаване на нови 13 786 967 броя обикновени безналични поименни акции, всяка една с право на глас, номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност 1.02 лв.

Към 31.12.2015 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 18 902 402 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.

	2015	2014
	‘000 лв.	‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	5 115	5 115
Издадени и напълно платени акции	13 787	-
<b>Общо акции, оторизирани на 31 декември</b>	<b>18 902</b>	<b>5 115</b>

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



### 12.2 Законови резерви

	Законови резерви '000 лв.	Общо резерви '000 лв.
Салдо към 1 януари 2014 г.	4	4
Салдо към 31 декември 2014 г.	4	4
Салдо към 1 януари 2015 г.	4	4
Формиране на фонд Резервен	34	34
Салдо към 31 декември 2015г.	38	38

### 12.3 Премиян резерв

	Премиян резерв '000 лв.	Общо резерв '000 лв.
Салдо към 1 януари 2014 г.	(47)	(47)
Салдо към 31 декември 2014 г.	(47)	(47)
Салдо към 1 януари 2015 г.	(47)	(47)
Положителен премиян резерв от емитиране на акции	255	255
Салдо към 31 декември 2015г.	208	208

## 13. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	2015	2014	2015	2014
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови заеми	688	1 696	3 306	3 961
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>688</b>	<b>1 696</b>	<b>3 306</b>	<b>3 961</b>

### Заеми, отчитани по амортизирана стойност

**Банкови кредити** – към 31.12.2015 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. Дружеството успя да договори намаление на лихвата по полученото финансиране на 3,75% + 3-месечен EURIBOR. Новият лихвен процент се прилага, считано от 15.07.2015 г. Погасителният план по кредита е както следва: 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 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.

- На 01.07.2015 г. „Елана Агрокредит“ АД е изпълнила своите задължения към „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД по силата на договор за кредит от 18.10.2014г. и Анекс №1 към него от 14.04.2015 г. С изплащането на дълга си, състоящ се от сумата на главница в размер на 4 500 хил.лева и плащания на лихви и други такси, Дружеството е прекратило Заемното споразумение, считано от дата на плащането.

#### 14. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Корпоративен данък	80	16
	<u>80</u>	<u>16</u>

#### 15. Търговски задължения

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

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Агромениджмънт ООД	75	44
Бул Реалтор ЕООД	10	-
Земя – 09 ООД	3	-
Адина - Астрея ЕООД	7	-
Бени Агро ЕООД	2	2
Левел 05 ЕООД	3	-
Дунавска земя БГ ЕООД	3	-
Други	5	-
Адмирал Груп - 1 ЕООД	7	7
	<u>115</u>	<u>53</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.

## 16. Получени аванси

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Авансово получени суми по договори за финансов лизинг	166	96
	<u>166</u>	<u>96</u>

## 17. Възнаграждения на персонала

### 17.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(48)	(31)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
	<u>(49)</u>	<u>(32)</u>

### 17.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Задължения за заплати	4	3
<b>Задължения към персонала и осигурителни институции</b>	<u>4</u>	<u>3</u>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения, отнасящи се за м. Декември 2015 г. които следва да бъдат уредени през 2016 г.

## 18. Други задължения

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Подотчетни лица	2	3
Други задължения	3	3
<b>Други задължения</b>	<u>5</u>	<u>6</u>

### 19. Приходи от лихви

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	1 469	481
Приходи от лихви по банкови депозити и разпл. сметки	16	35
Приходи от лихви по предоставени кредити	45	1
	<b>1 530</b>	<b>517</b>

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

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Предоставяне на активи на лизинг	14 844	11 527
Балансова стойност на предоставените активи	(14 844)	(11 509)
Приходи от продажба на стоки	30	266
Приходи в резултат на прекратени договори за финансов лизинг	11	67
Приходи от такси управление	222	87
	<b>263</b>	<b>438</b>

### 21. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Рекламни материали	-	(2)
Канцеларски и офис материали	(1)	-
	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>

### 22. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Независим финансов одит	(4)	(2)
Такси / БФБ, БНБ, Централен депозитар, КФН и др./	(7)	(12)
Разходи за регистрация на имоти и скици	(8)	(8)
Консултантски услуги	-	(6)
Брокерска комисионна	(22)	(8)
Разходи за наем	(8)	(10)
Преводачески услуги	(1)	(1)
Куриерски услуги	(2)	(1)
Разходи за обяви и реклама	(4)	-
Други	(1)	(2)
	<b>(57)</b>	<b>(50)</b>

### 23. Възнаграждение на мениджърско дружество

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите на ЕЛАНА Агрокредит АД цялата дейност по управлението на дейността на Дружеството е възложена на Агромениджмънт ООД /Мениджърско дружество/. За целта е сключен договор от 22 Март 2013 г. между ЕЛАНА Агрокредит АД и Агромениджмънт ООД. Мениджърското дружество предоставя богата гама от управленски и административни услуги в обичайни ход на дейността, а именно:

- Изграждане на структура от регионални представители във връзка с осъществяване на инвестиционната дейност на Дружеството;
- Организиране на дейността по сключване на договори за финансов лизинг за закупуване на земеделска земя от името и за сметка на ЕЛАНА Агрокредит АД, закупуване от собственици на земеделски земи за които има сключен договор за финансов лизинг и отпускане на кредити на земеделци – лизингополучатели;
- Продажба на активи на възложителя, при неплащане от страна на лизингополучателите;
- Съдействие при водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция ;
- Консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на 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 на 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 2015 г. е в размер на 238 хил.лева. (вкл. ДДС, имайки предвид че „Елана Агрокредит“ АД няма право на приспадане на данъчен кредит).

## 24. Други разходи

Разходите за материали включват:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Разходи по отписани вземания в резултат на прекратени лизингови договори	(4)	(22)
Разходи по отписани активи	(13)	(3)
Други разходи	-	(1)
	<u>(17)</u>	<u>(26)</u>

## 25. Финансови приходи и разходи

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

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Разходи за лихви по банкови заеми	(271)	(104)
Банкови комисионни	(10)	(8)
Валутно – курсови разлики	-	(3)
	<u>(281)</u>	<u>(115)</u>

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

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Печалба/(загуба) от финансови активи, държани за търгуване	30	-
<b>Общо финансови приходи</b>	<u>30</u>	<u>-</u>

## 26. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % (2014 г.: 10 %) и действително признатите данъчните разходи в Отчета за всеобхватния доход могат да бъдат равнени както следва:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Печалба / Загуба преди данъчно облагане	1 147	378
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(115)	(38)
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:	(21)	-
Корекции за непризнати за данъчни цели разходи	5	-
Действителен разход за /приход от данък	<u>(113)</u>	<u>(38)</u>
<b>Разходи за данъци</b>	<u>(113)</u>	<u>(38)</u>

## 27. 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:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Печалба, подлежаща на разпределение (в хил.лв.)	1 034	340
Средно претеглен брой акции (в хил.бр)	13 425	5 115
<b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.08</b>	<b>0.07</b>

## 28. 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.

### 28.1 Сделки с ключов управленски персонал

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

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати, включително бонуси	(40)	(23)
Разходи за социални осигуровки	-	-
Общо възнаграждение	<b>(40)</b>	<b>(23)</b>

През 2015 г. членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми (2014 г. – 0 лв.)

Неизплатените възнаграждения към ключов управленски персонал към 31.12.2015 г. са представени на ред "Задължения към персонала и осигурителни институции" в Отчета за финансовото състояние.

## 29. 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.

### 29.1 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.

### 29.2 Валутен риск

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

### 29.3 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:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Ценни книжа	1 729	-
Търговски и други вземания	22 324	9 854
Пари и парични средства	490	1 397
<b>Балансова стойност</b>	<b>24 543</b>	<b>11 251</b>

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

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки, освен оповестите 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.

### 29.4 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2015 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 2015 г.	Лихвен %	Лихвоносни	Безлихвени	Общо
		'000 лв	'000 лв	'000 лв
Парични средства в каса и банка	0.2	490	-	490
Вземания по финансов лизинг	9.5 %	20 052	-	20 052
Вземания по кредити	9.5 %	2 263	-	2 263
Други вземания	-	-	9	9
<b>Общо активи</b>		<b>22 805</b>	<b>9</b>	<b>22 814</b>
Задължения по банкови заеми	3.75	3 994	-	3 994
Търговски и други задължения	-	-	370	370
<b>Общо пасиви</b>		<b>3 994</b>	<b>370</b>	<b>4 364</b>

31 декември 2014 г.	Лихвен %	Лихвоносни	Безлихвени	Общо
		'000 лв	'000 лв	'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>11 239</b>	<b>12</b>	<b>11 251</b>
Задължения по банкови 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>

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

31 декември 2015 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

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

## 29.5 Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи – кредити и вземания	Пояснение	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Търговски и други вземания	8	17 406	8 625
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7,8	4 918	1 229
Финансови активи	9	1 729	-
Пари и парични еквиваленти	11	490	1 397
		<b>24 543</b>	<b>11 251</b>

Финансови пасиви – кредити и вземания	Пояснение	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Нетекущи пасиви			
Получени заеми	11	3 306	3 961
Текущи пасиви:			
Получени заеми	11	688	1 696
Търговски и други задължения		115	53
		<b>4 109</b>	<b>5 710</b>

## 29.6 Анализ на ликвидния риск

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

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

Към 31 декември 2015 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2015 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	179	634	3 688	31
Търговски и други задължения	115	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>294</b>	<b>634</b>	<b>3 688</b>	<b>31</b>

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

Към 31 декември 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.

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

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

Капиталът може да бъде анализиран, както следва:

	<b>2015</b> <b>'000 лв.</b>
Собствен капитал	20 182
Заеми	3 994
- Пари и парични еквиваленти	(490)
<b>Нетен дълг</b>	<b>3 504</b>
<b>Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)</b>	<b>23 686</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b>	<b>0,15</b>

### 31. Събития след края на отчетния период

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

### 32. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2015 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от съвета на директорите на 28 януари 2016 г.