

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1 Обща информация

„ЕЛАНА Холдинг“ АД Група и нейните дъщерни дружества („Групата“) имат за основна дейност: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни финансови дружества, финансиране на дружества, в които Дружеството участва; консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлената стратегия и свързани с това въпроси, както и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия; преобразуване на дружества; консултации относно портфейлни инвестиции; икономически анализи и прогнози, консултантски услуги; външна и вътрешнотърговска дейност, наемане на земя под аренда и производство на селскостопанска продукция, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Предприятието - майка „ЕЛАНА Холдинг“ АД има за основна дейност придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български чуждестранни финансови дружества, финансиране на дружества, в които Дружеството участва. „ЕЛАНА Холдинг“ АД е създадено през 1998г. и към 30.09.2016г. е с капитал 4 000 000 лева, разпределен в 4 000 000 акции. Дружеството е със седалище и адрес на управление в Република България, град София, ул. „Кузман Шапкарев“ №4.

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 30 септември 2016г. Съвета на директорите на Дружеството е в състав, както следва: КАМЕН МАРИНОВ КОЛЧЕВ, ЕГН: 6307206680 – Председател, ГЕРГАНА ВЕНЧОВА КОСТАДИНОВА ЕГН: 7902022874 - Изпълнителен директор и ГЕОРГИ СТОЯНОВ ГЕОРГИЕВ, ЕГН: 7702155843 – член.

Крайният мажоритарен собственик на Дружеството е Камен Колчев.

2 Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за период от девет месеца до 30 септември 2016 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни консолидирани финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2015 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2015 г.), освен ако не е посочено друго.

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

3 Счетоводната политика и промени през периода

3.1. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинни консолидирани финансови отчети ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

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

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2015 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизията за разходи за данъци върху дохода.

3.2. Управление на риска относно финансови инструменти

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

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни консолидирани финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2015 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

4 База за консолидация

4.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия включени в консолидацията са както следва:

Име на дъщерното дружество	Страна на учредяване	Основна дейност	30.09.16		2015	
			участие		участие	
			'000 лв.	%	'000 лв.	%

„Агроленд 2009” ООД	Република България	Външна и вътрешнотърговска дейност, наемане на земя под аренда и производство на селскостопанска продукция, предприемаческа, мениджърска, консултантска и агентска дейност.	5	98%	5	98%
„Елана Енерджи Мениджмънт” АД	Република България	Консултантска дейност във връзка с разработване на проекти, придобиване на не-движими имоти, извършване на строежи и подобрения, дис-трибуция на стоки и услуги в областта на възобновяемите енер-гийни източници, во-дене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция.	45	90%	45	90%
„Агромениджмънт” ООД	Република България	Консултантска дейност във връзка с придобиване и продажба на недвижими имоти и вземания; обслужване и поддържане на недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения; обслужване на придобити вземания, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, посредничество при сключване на договори за лизинг и кредит, осъществяване на дейност като обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ.	1	90%	1	90%
			51		51	

5 Инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал и други

5.1 Инвестиции, отчетани по метода на собствения капитал

Групата притежава акции в капитала на следните компании:

	30.09.2016 ‘000 лв.	участие %	2015 ‘000 лв.	участие %
“Вятърни Електроцентрали” АД	190	10%	190	10%
	190		190	

Инвестициите са отчетени по метода на собствения капитал.

Дяловете на асоциираните предприятия не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина липсват котирани цени на активен пазар.

Към 30 септември 2016 г. Групата не е начислила приходи от дивиденди /2015 г. – 0 хил. лв./ от асоциирани дружества.

Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в асоциирани предприятия.

5.2 Групата притежава акции в капитала на следните компании, представени като други дългосрочни инвестиции:

	30.09.2016 '000 лв.	участие %	2015 '000 лв.	участие %
Агенция за кредитни рейтинги и анализи АД в ликвидация	87	19.86%	87	19.86%
Регионален Фонд за Градско Развитие АД	30	12%	30	12%
	117	-	117	-

Съгласно договор за преобразуване от 18.05.2010 г., дружествата „Глобал Рейтинг“ АД и „Национална агенция за кредитни рейтинги“ АД се сляха на 03.08.2010г. в новообразуваното дружество „Агенция за кредитни рейтинги и анализи“ АД. Предметът на дейност на новообразуваното дружество е: извършване на услуги за присъждане на кредитен рейтинг, анализ на кредитоспособността на възможен длъжник и/ или на възможно задължение и всякакви други дейности, незабранени със закон.

Във връзка с приетия м. декември 2009г. Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 септември 2009 година относно агенциите за кредитен рейтинг, налагащ на всички рейтингови агенции, които желаят да продължат да осъществяват тази дейност на територията на ЕС, да бъдат регистрирани като такива от надзорните органи в страните по седалище, „Агенция за кредитни рейтинги и анализи“ АД получи отказ за регистрация от Комисията по финансов надзор. В следствие на това на Общо събрание на акционерите от м. Октомври 2013г. е взето решение за прекратяване дейността на Дружеството и обявяването му в ликвидация. Ликвидацията е вписана през м.02.2014г.

Дружеството „Регионален Фонд за Градско развитие“ АД е с предмет на дейност: възмездно финансиране на градски проекти, включени в интегрирани планове за устойчиво развитие на градовете, за публично-частно партньорство или подобни, както са дефинирани в чл. 44 от Регламент на Съвета (ЕС) № 108362006 от 11 юли 2006г., с последващите му изменения и придобиване на участия в такива проекти (включително посредством придобиване на участия в капитала на други дружества), както и други търговски дейности, които не са забранени от закона.

6 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват земя, сгради, компютърно оборудване, транспортни средства, стопански инвентар, други. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	Сгради	Компютърно оборудване	Транспортни средства	Други	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2016 г.	7 064	335	90	78	98	25	7 690
Новопридобити активи	-	-	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 30 септември 2016 г.	7 064	335	90	78	98	25	7 690
Амортизация и обезценка							
Салдо към 1 януари 2016 г.	(1224)	(289)	(45)	(78)	(93)	-	(1729)
Отписани активи	-	-	-	-	-	-	-
Амортизация	-	(2)	(3)	-	-	-	(5)
Загуби от обезценка	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 30 септември 2016 г.	(1224)	(291)	(48)	(78)	(93)	-	(1734)
Балансова стойност към 30 септември 2016 г.	5 840	44	42	-	5	25	5 956

	Земя	Сгради	Компютърно оборудване	Транспортни средства	Други	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2015 г.	7 064	335	91	78	121	25	7 714
Новопридобити активи	-	-	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	(1)	-	(23)	-	(24)
Салдо към 31 декември 2015 г.	7 064	335	90	78	98	25	7 690
Амортизация и обезценка							
Салдо към 1 януари 2015 г.	(355)	(253)	(42)	(78)	(115)	-	(843)
Отписани активи	-	-	1	-	23	-	24
Амортизация	-	(4)	(4)	-	(1)	-	(9)

Загуби от обезценка	(869)	(32)	-	-	-	-	(901)
Салдо към 31 декември 2015 г.	(1224)	(289)	(45)	(78)	(93)	-	(1 729)
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	5 840	46	45	-	5	25	5 961

Всички разходи за амортизация се включени в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, заложен като обезпечение е както следва:

	Земя '000 лв.	Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 30 септември 2016 г.	5 840	-	5840
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	5 840	46	5 886

7 Дълготрайни нематериални активи

Нематериалните активи на Групата включват софтуерни лицензи, търговски марки и др. Балансовата им стойност за текущия отчетен период може да бъде представена по следния начин:

	Придобити софтуерни лицензи '000 лв.	Търговски марки '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2016г.	11	2	27	40
Новопридобити активи	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 30 септември 2016г.	11	2	27	40
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2016г.	(8)	(2)	(27)	(37)
Отписани активи	-	-	-	-
Амортизация	(3)	-	-	(3)
Салдо към 30 септември 2016 г.	(11)	(2)	(27)	(40)
Балансова стойност към 30 септември 2016 г.	-	-	-	-

	Придобити софтуерни лицензи '000 лв.	Търговски марки '000 лв.	Други '000 лв	Общо '000 лв
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2015г.	11	2	40	53
Новопридобити активи	-	-	-	-
Отписани активи			(13)	(13)
Салдо към 31 декември 2015г.	11	2	27	40
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2015г.	(5)	(2)	(40)	(47)
Отписани активи	-	-	13	13
Амортизация	(3)	-	-	(3)
Салдо към 31 декември 2015 г.	(8)	(2)	(27)	(37)
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	3	-	-	3

Основните нематериални дълготрайни активи в перото „други НДА“ са подобренията на наетите офис помещения и стратегия за развитие на човешките ресурси.

Всички разходи за амортизация се включени в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

8 Материални запаси

Материалните запаси, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.09.16 '000 лв	2015 '000 лв
Стоки	129	129
	129	129

Към 30.09.2016г. Групата притежава пет складови помещения в жилищна сграда, находяща се на ул. "Антон Чехов" 63, както и 60 броя фотоволтаични панели, 1 брой тракер и 1 брой контролно табло.

Материалните запаси не са предоставяни като обезпечение на задължения.

9 Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи, които са придобити за краткосрочно търгуване с цел поддържане на ликвидност.

	30.09.16 '000 лв	2015 '000 лв
Финансови активи, държани за търгуване (отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата), държани от „Елана Холдинг“ АД:	64	65
	<u>64</u>	<u>65</u>

Справедливата стойност на инвестициите на Групата в средства на паричния пазар е определена по техните котировки на борсата към датата на финансовия отчет. Печалбите и загубите са признати печалба/(загуба) от финансови активи, държани за търгуване.

10 Търговски вземания

	30.09.16 '000 лв	2015 '000 лв
Търговски вземания, брутно	45	134
Търговски вземания	<u>45</u>	<u>134</u>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски вземания на Групата са прегледани относно индикации за обезценка.

11 Други вземания

	30.09.16 '000 лв	2015 '000 лв
Вземания от подотчетни лица	2	2
Разходи за бъдещи периоди	16	-
Съдебни вземания	122	122
	<u>140</u>	<u>124</u>

12 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	30.09.16 '000 лв	2015 '000 лв
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	689	715
- евро	1	1
	<u>690</u>	<u>716</u>

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

13 Собствен капитал

13.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на „Елана Холдинг“ АД се състои от 4 000 000 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 „Елана Холдинг“ АД.

	30.09.16 '000 лв	2015 '000 лв
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	4 000	4 000
- издадени през годината	-	-
Акции издадени и напълно платени	<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
Общо акции, оторизирани към 30 септември	<u>4 000</u>	<u>4 000</u>

Списъкът на основните акционери на „Елана Холдинг“ АД е представен както следва:

	30.09.2016 Брой акции	30.09.2016 %	2015 Брой акции	2015 %
Камен Колчев	3 772 400	94.31	3 772 400	94.31
ДФ Компас Инвест	52 280	1.307	145 280	3.632
Български фонд за дялово инвестиране АД	93 000	2.325		
Гергана Костадинова	80 000	2.000	80 000	2.000
Георги Малинов	2 320	0.058	2 320	0.058
	<u>4 000 000</u>	<u>100</u>	<u>4 000 000</u>	<u>100</u>

Дружествата в Групата не притежават акции на предприятието майка.

13.2 Други резерви

	Законови резерви '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2015 г.	405	405
Салдо към 31 декември 2015 г.	<u>405</u>	<u>405</u>
Салдо към 1 януари 2016 г.	405	405
Салдо към 30 септември 2016г.	<u>405</u>	<u>405</u>

14 Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30.09.2016	2015	30.09.2016	2015
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Търговски заеми	116	107	-	-
Банкови заеми	391	235	2 007	2 280
Облигационен заем	394	790	-	-
Общо балансова стойност	901	1 132	2 007	2 280

14.1. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Банкови кредити – към 30.09.2016 г. задълженията по банкови кредити на „ЕЛАНА Холдинг“ АД са към:

- „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД в размер на 965 хил. евро. Лихвеният процент по кредита е тримесечен EURIBOR + 3.60 пункта на годишна база. Падежът му е 30.11.2022г. Кредитът е обезпечен с договорна ипотека на поземлен имот, представляващ УПИ V от кв. 2 по плана на гр. София, местност „Южен парк - II част“, с площ от 3 840 кв. м.
- „Алианц Банк България АД в размер на 493 хил. лева. Лихвеният процент по кредита е тримесечен SOFIBOR + 5 пункта на годишна база, но не по-малко от 6.5%. Падежът му е 15.10.2021г.

Облигационен заем - на 11.12.2012 г. “ЕЛАНА Холдинг” АД емитира корпоративни необезпечени облигации при условията на частно предлагане. Размерът на емисията е 1 400 000 евро – 1 400 броя облигации с номинална и емисионна цена 1 000 евро. Облигациите са неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и лихвоносни. Срокът до падежа на емисията е 36 месеца от датата на сключване на облигационния заем. Лихвените плащания са тримесечни при лихвен процент 7,00% на годишна база. На 08 декември 2014г. на Общо събрание на облигационерите на “Елана Холдинг” АД е взето решение, срокът на емисията на облигациите да бъде удължен с 12 месеца. Така падежът на облигационния заем се измества на 11.12.2016г. След удължаването на срока, главницата се погасява на 3 равни вноски на 36-тия, 42-ия и 48-ия месеци заедно с лихвените плащания. Облигациите се търгуват на регулиран борсов пазар.

Средствата, набрани от първичното частно предлагане ще се използват за:

- а) оборотни средства за развитие на проекти на „ЕЛАНА Холдинг“ АД; и
- б) погасяване на текущи задължения.

15 Възнаграждения на персонала

15.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.09.16 '000 лв	30.09.15 '000 лв
Разходи за заплати	(126)	(114)
Разходи за социални осигуровки	(16)	(16)
Разходи за персонала	(142)	(130)

15.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за пенсии, заплати и неизползвани отпуски, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	30.09.16 '000 лв	2015 '000 лв
Задължения за заплати	10	14
Задължения за осигуровки	3	5
	13	19

16 Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	30.09.16 '000 лв.	2015 '000 лв.
Данък добавена стойност	9	23
Корпоративен данък	5	-
Данък върху доходите на физическите лица	1	2
	15	25

17 Приходи

Приходите на Групата могат да бъдат анализирани както следва за всяка значима категория:

	30.09.16 '000 лв	30.09.15 '000 лв
Приходи от предоставяне на услуги	357	196
	357	196

18 Разходи за материали –

Разходите за материали включват:

	30.09.16 '000 лв.	30.09.15 '000 лв.
Разходи за ел.енергия и топлоенергия	(2)	(1)
	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>

19 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.09.16 '000 лв.	30.09.15 '000 лв.
Независим финансов одит	(2)	(5)
Такси	(6)	(3)
Адвокатски хонорари	(2)	-
Стопанско-административни разходи	(75)	(78)
Други	(5)	(2)
	<u>(90)</u>	<u>(88)</u>

20 Финансови разходи и финансови приходи

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

	30.09.16 '000 лв	30.09.15 '000 лв
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:		
- облигационен заем	(216)	(133)
- банкови заеми и търговски заеми	(187)	(217)
Общо разходи за лихви по финансови инструменти, изчислени по метода на ефективния лихвен процент, които не са отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(403)</u>	<u>(350)</u>
Отрицателни курсови разлики	(2)	(4)
Други разходи по финансови операции	(2)	(4)
Финансови разходи	<u>(407)</u>	<u>(358)</u>

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

	30.09.16 '000 лв	30.09.15 '000 лв
Приходи от лихви от финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	90	90
Общо приходи от лихви от финансови активи, които не са отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>90</u>	<u>90</u>
Положителен резултат от сделки и последваща оценка на финансови инструменти, държани за търгуване	-	-
Положителни курсови разлики	6	7
Финансови приходи	<u>96</u>	<u>97</u>

21 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват нейните собствениците, асоциирани предприятия, ключов управленски персонал на Дружеството и други свързани лица описани по-долу.

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

21.1 Сделки с ключов управленски персонал

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

	30.09.16 '000 лв	30.09.15 '000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(58)	(49)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(3)
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>(62)</u>	<u>(52)</u>

21.2 Разчети със свързани лица в края на периода

	30.09.2016 '000 лв	2015 '000 лв
Текущи вземания от:		
- собственици	203	144
- асоциирани предприятия „Вятърни Електроцентрали“ АД	2 883	2 711
- свързани лица извън групата:	17	119
„Елана Трейдинг“ АД	1	1
„Елана Финанси“ ЕАД	-	100
„Елана Финансов Холдинг“ АД	11	13
„Агенция за кредитни рейтинги и анализи“	5	5
Общо вземания от свързани лица	3 103	2 974
Нетекущи задължения към:		
- други свързани предприятия		
„КК Инвест“ АД	2 248	2 105
„Елана Финансов Холдинг“ ЕАД	1 234	1 200
Общо нетекущи задължения към свързани лица	3 482	3 305
Текущи задължения към:		
- свързани лица извън групата:	1 642	1 067
„Елана Финансов Холдинг“ АД	1 362	1 067
„Елана Финанси“ ЕАД	280	-
Общо текущи задължения към свързани лица	1 642	1 067

22 Събития след края на отчетния период

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

23 Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 30 септември 2016 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 22.11.2016