

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2019 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Информация за дружеството

ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ (старо наименование СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в България по реда и условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Съдебната регистрация на дружеството е с Решение № 1 на Софийски градски съд, фирмено дело № 4994/2006 г. с ЕИК 175085923.

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.

Банка Депозитар на Дружеството е ОББ АД.

Обслужващо дружество към 31.12.2019 г. е Агромениджмънт ООД, което след одобрение от КФН с Решение № 1293-ЗДСИЦ от 10.12.2019 г замени Статус Имоти Мениджмънт ООД.

Към 31.12.2019 г. в Дружеството няма назначени служители.

1.1. Предмет на дейност

Основният предмет на дейност на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в земеделска земя. Основната дейност на "Елана фонд за земеделска земя" АДСИЦ е да организира закупуването, отдаването под аренда, постепенната концентрация и окрупняване на портфолиото от земеделски земи и последващата им продажба.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Фонда се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Фонда подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН).

С Решение № 1130-ДСИЦ от 22.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор, ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ е лицензирано да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) – лиценз от КФН №36-ДСИЦ/30.11.2006г. Във връзка с извършената промяна на наименованието и адреса на управление на Дружеството, одобрена с решение № 1279-ДСИЦ от 03.12.2019г. на КФН, лицензът на Дружеството е преиздаден с № 75-ДСИЦ/10.02.2020г.

С Решение № 618-ПД от 04.04.2007 г. на Комисията за финансов надзор дружеството е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

Във връзка с извършената промяна в наименованието и адреса на управлението на Дружеството, същото е подало искане до КФН за преиздаване на лиценза и отразяване на приетите промени с решение на ИОСА проведено на 19.12.2019 г.

1.2. Собственост и управление

Към края на 2019 г. Дружеството е с регистриран капитал от 650 000 лв. (шестстотин и петдесет хиляди лева), разпределен в същия брой обикновени поименни и безналични акции с право на глас с номинал 1 лв. (един лев) всяка.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2019 г.

Акционерна структура към 31.12.2019 г., отразяваща лицата притежаващи над 5% от капитала

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Елана Холдинг АД	102 970	15,84%
Димитър Сулев	65 000	10,00%
Петър Божков	65 000	10,00%
Детелина Смилкова	65 000	10,00%
Георги Матвеев	65 000	10,00%
Таня Белиато	130 000	20,00%
Васил Мирчев	130 000	20,00%
Други акционери под 5%	27 030	4,16%
Общо	650 000	100%

Посоченият процент на притежаваните акции е закръглен до втория знак след десетичния символ, съгласно стандартния математически принцип за закръгление. Данните за акционерната структура са актуални към дата 31.12.2019г.

ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ е публично дружество и съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа неговите акции се търгуват на алтернативен пазар на Българска Фондова Борса BaSE с борсов код 6ST.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав:

1. Георги Валентинов Малинов – изпълнителен директор
2. Стоян Атанасов Недев – Председател на СД
3. Златена Михайлова Златева – член на СД

Съветът на директорите е избран с мандат от 5 г. на проведеното на 19.12.2019 г. извънредно Общо събрание на съдружниците, като промяната е вписана в търговски регистър на 31.12.2019г. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Георги Валентинов Малинов.

До вписване на промяната СД е бил в състав, както следва:

1. Михаела Петрова Христова-председател на СД
2. Мирослав Стоянов Бейков - изпълнителен директор и
3. Георги Йорданов Танев– член на СД

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2019 г.

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

2.1 Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа - предположение за действащо предприятие.

Дружеството отчита загуба за периода в размер на 38 хил. лв., като натрупана загуба към 31.12.2019 г е в размер на 492 хил. лв. Акционерният капитал превишава собствения капитал в размер на 490 хил. лв.

Чистата стойност на имуществото на ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ по смисъла на чл.247а, ал.2 от Търговския закон (ТЗ), е по-ниска от размера на вписания капитал и във връзка с чл.252 от ТЗ, в срок от една година, общото събрание на акционерите на ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя АДСИЦ следва да вземе решение относно съществуващия проблем, свързан с принципа – предположение за действащо предприятие.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породви съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

1. Въз основа на взето решение на проведено на 14.01.2020 г. заседание на Съвета на директорите, е стартирана процедура за увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции, на основание чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от ТЗ, чл. 112 и сл. от ЗППЦК и съгласно овластяването по чл. 40 от Устава на дружеството.

Целта на публичното предлагане е набрания чрез подписката капитал да се използва за възстановяване на собствения капитал на Дружеството до размера на акционерния капитал. Сумата по увеличението ще бъде използвана за първоначално създаване на портфейл от земеделски земи съгласно новата стратегия на Дружеството.

2. На 16.01.2020 г. бе сключен и предварителен договор за продажба на притежавания от Дружеството основен актив (магазин в София, квартал Люлин 4), който не се използва достатъчно рационално (не се отдава изцяло под наем и на добри наемни нива), а и притежаването му е в разрез с новата инвестиционна стратегия на Фонда.

3. Промени в счетоводната политика

3.1 Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г.,

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2019 г.

но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 “Лизинг”
- МСФО 9 “Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 “Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 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 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., все още не са приети от ЕС
- Концептуална рамка за финансово отчитане и изменения на позоваванията към нея, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приети от ЕС

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 на всички 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.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2019 г.

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 наем на притежавания инвестиционен имот.

За да определи дали и как да признае приходите, различни от приходите от лихви, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент.
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение.
3. Определяне на цената на сделката.
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение.
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

В случаи на многокомпонентни сделки общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

Предоставяне на услуги

Приходите от услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услугите е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение или към определен момент.

При признаване на приходите от предоставени услуга, дружеството прилага метод за измерване на напредъка, отчитащи вложените ресурси.

Продажба на стоки

Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Приходи от лихви и дивиденди

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2019 г.

Приходите от лихви са свързани с лихви по предоставени срочни депозити и олихвяване на разплащателни сметки. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва, съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.5 Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството оценява актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

4.6 Оперативни разходи

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

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.7 Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

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 Печалба или загуба от преустановени дейности

Преустановена дейност е компонент на Дружеството, който или е освободен, или е класифициран като държан за продажба, и:

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2019 г.

- представлява определен вид основна дейност или обхваща дейности от определена географска област;
- е част от отделен съгласуван план за продажба на даден вид основна дейност или на дейности от определена географска област; или
- представлява дъщерно предприятие, придобито с цел последваща продажба.

4.9 Машини и съоръжения

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Компютри 2 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

4.10 Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти се отчитат земи и/или сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Като инвестиционни имоти се отчитат и имоти, който се изграждат или разработват за бъдещо използване като инвестиционен имот.

Като инвестиционни имоти се отчитат и всички съоръжения, машини, оборудване, инвентар, компютри, софтуер и др., които са трайно прикрепени към съответните земи и сгради, както и са неразделна част от тях, без тях имотите като цяла не биха могли да функционират пълноценно като обекти, както и не могат ясно и точно да бъдат отделени

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2019 г.

и разграничени от имотите, към които принадлежат (напр.: търговски обекти, бензиностанции и др.).

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване - цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаването или когато трайно се извадят от употреба и от тяхното освобождаване не се очаква никаква бъдеща полза. Печалбите и загубите от изваждане от употреба или освобождаване от инвестиционен имот, се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването и балансовата сума на актива и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на изваждане от употреба или освобождаване.

Амортизация се начислява, за инвестиционните имоти оценени по себестойност и се изчислява на базата на квоти отразяващи оставащия полезен живот на актива.

- Сгради 25 години

Приходите от наем, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от продажби“ и се признават, както е описано в пояснение 4.4.

4.11 Финансови инструменти

4.11.1 Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.11.2 Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ

Финансов отчет

31 декември 2019 г.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.11.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането (виж по-долу).

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2019 г.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.11.4 Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват търговски вземания и активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти. При калкулациите се взема предвид и справедливата стойност на обезпеченията по вземанията.

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

4.11.5 Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АД СИЦ
Финансов отчет
31 декември 2019 г.

Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.12 Пари и парични еквиваленти

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

4.13 Материални запаси

Материалните запаси обхващат притежаваните от Дружеството мазета. 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 работи се приспадат при определяне на покупната стойност. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси.

Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Разходите на материални запаси се определя чрез използването на конкретна идентификация на себестойността на всеки от тях, а 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.

4.14 Данъци върху дохода

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане в сила към 31 декември 2019 инвестиционните дружества със специална инвестиционна цел, лицензирани за извършване на дейност по реда на ЗДСИЦ, не се облагат с корпоративен данък печалба.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АД СИЦ
Финансов отчет
31 декември 2019 г.

В резултат на това Дружеството не дължи и не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочен данък печалба.

4.15 Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

Печалбите или загубите, възникнали от продажбата или преоценката на преустановени дейности, се представят както е описано в пояснение 4.8.

4.16 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 внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Дружеството няма задължение да формира законови резерви съгласно ЗДСИЦ.

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.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се признават в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите, или изискуемо по закон и не зависи от Дружеството.

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

4.17 Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

4.18 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

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2019 г.

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.

4.19 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

4.20 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет 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.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.20.1 Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка.

4.20.2 Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

5 Инвестиционни имоти

На 16.01.2020 г. в изпълнение на Решение от 19.12.2019 г. на извънредното Общо събрание на акционерите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, беше сключен предварителен договор за продажба на основния актив на дружеството, а именно:

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АД СИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2019 г.

Магазин № 66, с идентификатор 61834.4354.194.53, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вх. „Б“, ет. партер, с площ 225.60 кв. м. заедно с 4.73 % идеални части от общите части на жилищната сграда. Имотът е договорен за продажба с „ЕЛАНА Холдинг“ АД при цена от 200 000 лв. (двеста хиляди лева), като в рамките на 3-дневен срок следва да бъде заплатено капаро в размер на 10 % (десет процента) от договорената цена или 20 000 лв. (двадесет хиляди лева). Инвестиционният имот е преквалифициран към 31.12.2019 г. като актив, държан за продажба.

Окончателното изповядване на сделката следва да се извърши до 31.03.2020 г.

Балансовата стойност инвестиционният имоти, може да бъде анализирана както следва:

	Магазин '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2019 г.	191	191
Прехвърлени към активи, класифицирани като държани за продажба	(191)	(191)
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	-
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2019 г.	(23)	(23)
Амортизация	(8)	(8)
Прехвърлени към активи, класифицирани като държани за продажба	(31)	(31)
Салдо към 31 декември 2019 г.	-	-
Балансова стойност към 31 декември 2019г.	-	-

	Магазин '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2018г.	183	183
Възстановени загуби от обезценка	8	8
Салдо към 31 декември 2018 г.	191	191
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2018 г.	(15)	(15)
Амортизация	(8)	(8)
Салдо към 31 декември 2018 г.	(23)	(23)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	168	168

6 Материални запаси

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2019 г.

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Недвижими имоти-мазета	39	39
Обезценка	(39)	-
Материални запаси	<u>-</u>	<u>39</u>

Към 31.12.2019 г. „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АД притежава шест мазета в жилищна сграда, находяща се в гр. София, район Сердика, жк Банишора, ул. „Алдимировска“ №13, в УПИ XI-2, кв. 46А, които се държат с цел продажба. Поради неликвидността на активите и определянето им като неприсъщи за бъдещата дейност на дружеството, към 31.12.2019 новият СД е взел решение за обезценката им. Материалните запаси на Дружеството не са предоставяни като обезпечение на задължения.

7 Търговски и други вземания

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Валмилк ЕООД	-	3
Лактима ЕАД	-	3
Обезценка на вземания от продажби	-	(4)
Други вземания	1	2
Търговски и други вземания	<u>1</u>	<u>4</u>

8 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	-	23
	<u>-</u>	<u>23</u>

9 Собствен капитал

9.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 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 Дружеството.

2019

2018

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АД СИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2019 г.

	'000 лв.	'000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	650	650
Акции издадени и напълно платени	650	650
Общо акции, оторизирани към 31 декември	<u>650</u>	<u>650</u>

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	31 Декември 2019		31 декември 2018	
	Брой акции	% от капитала	Брой акции	% от капитала
Елана Холдинг АД	102 970	15,84%	-	-
Димитър Сулев	65 000	10,00%	-	-
Петър Божков	65 000	10,00%	-	-
Детелина Смилкова	65 000	10,00%	-	-
Георги Матвеев	65 000	10,00%	-	-
Таня Белиато	130 000	20,00%	-	-
Васил Мирчев	130 000	20,00%	-	-
Други акционери под 5%	27 030	4,16%	32 530	5%
Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	-	-	227 435	34.99%
Петър Петров Христов	-	-	195 035	30.01%
Емил Ангелов Ангелов	-	-	97 000	14.92%
Коста Иванов Любенов	-	-	65 000	10.00%
ПОД Бъдеще АД	-	-	33 000	5.08%
Общо	650 000	100.00%	650 000	100.00%

9.2 Премиен резерв

Разликата между номиналната стойност на емитираните акции от увеличението на капитала и емисионната им стойност е отнесена във фонд "Резервен" на дружеството, съгласно чл. 176, ал.3 от Търговски закон.

Премиен резерв '000 лв.	Общо '000 лв.
-------------------------------	------------------

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АД СИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2019 г.

Салдо към 1 януари 2018 г.	2	2
Салдо към 31 декември 2018 г.	2	2

Салдо към 1 януари 2019 г.	2	2
Салдо към 31 декември 2019 г.	2	2

10 Търговски задължения

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Задължения към доставчици	1	16
	1	16

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.

11 Възнаграждения на персонала

11.1 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за пенсии, заплати и неизползвани отпуски, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Задължения по договори за управление	-	11
	-	11

12 Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Други данъци	-	11
Данък общ доход	-	1
	-	12

13 Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Приходи от наем	5	5

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2019 г.

5	5
---	---

14 Други приходи

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Възстановена обезценка на вземания, призната в печалба или загуба	14	-
Отписани задължения към доставчици	9	-
Възстановена обезценка на инвестиционни имоти, призната в печалба или загуба	-	8
Възстановена обезценка на материални запаси, призната в печалба или загуба	-	4
	23	12
в т.ч от свързани лица	9	-

15 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Такси – държавни, нотариални, лицензионни	(5)	(4)
Търговско представителство	(1)	(5)
Одит	(1)	(3)
Консултантски услуги	(1)	-
Други	(1)	-
	(9)	(12)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2019 г. е в размер на 1 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

16 Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Наказателни лихви и постановления	(5)	-
Други разходи	(2)	-
	(7)	-

17 Загуба на акция и дивиденди

17.1 Загуба на акция

Загуба на акция е изчислен, съгласно изискванията на МСС 33 Нетна печалба за акция, като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2019 г.

Средно претегленият брой акции за годината, използван за изчисляването на основната загуба на акция, както и нетната загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Загуба, подлежаща на разпределение (в хил. лв.)	(38)	(1)
Средно претеглен брой акции (в хил. бр.)	650	650
Загуба на акция (в лв. за акция)	(0.06)	-

17.2 Дивиденди

През 2018 и 2019 г. Дружеството не е изплащало дивиденди.

Тъй като разпределението на дивиденди от Дружеството става след решение на Общото събрание на акционерите, не е признато задължение за изплащане на дивиденди през 2019 г. във финансовия отчет. Не се очаква да възникнат данъчни последици от тази транзакция за Дружеството.

18 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството към 31.12.2019 г. включват ключов управленски персонал на Дружеството и свързаните с тях лица.

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

18.1 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите. През 2018 и 2019 г. не са начислявани разходи за възнагражденията на ключовия управленски персонал.

През периода на отчета членове на ключовия управленски персонал не са получавали заеми. Неизплатените възнаграждения към ключов управленски персонал към 31.12.2018 г. са представени на ред „Задължения към персонала и осигурителни институции“ в Отчета за финансовото състояние.

18.2 Сделки със свързани лица

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Покупки на услуги - разходи за търговско представителство към Статус Имоти Мениджмънт ООД	(1)	(5)

18.3 Разчети със свързани лица в края на периода

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Текущи вземания от:		
Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	-	13
Обезценка на вземания	-	(10)
Общо вземания от свързани лица	-	3

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АД СИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2019 г.

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Текущи задължения към:		
Статус Имоти Мениджмънт ООД	-	14
Общо задължения към свързани лица	-	14

19 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.

19.1 Анализ на пазарния риск

Пазарен риск е рискът, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци от даден инструмент ще варира поради промените в пазарните цени. Пазарните цени включват четири типа риск: лихвен, валутен, стоков и друг ценови риск, какъвто е и рискът от промяна на цената на собствения капитал. Финансовите инструменти, които биват засегнати от пазарния риск, включват заеми и привлечени средства, депозити, инструменти на разположение за продажба и деривативни финансови инструменти.

19.2 Валутен риск

Валутният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените във валутните курсове.

Дружеството не е изложено на валутни рискове.

19.3 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:

Финансови активи	Пояснение	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Текущи активи			
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност	7, 8, 18.5	1	30
Търговски и други вземания		1	4
Вземания от свързани лица		-	3
Пари и парични средства		-	23

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

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2019 г.

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.

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.

19.4 Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива.

Дружеството не използва хеджиращи инструменти.

19.5 Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Вземания:		
Търговски и други вземания	1	4
Вземания от свързани лица	-	3
	<u>1</u>	<u>7</u>
Финансови пасиви	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Текущи пасиви:		
Задължения към доставчици	1	16
	<u>1</u>	<u>16</u>

19.6 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.

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АД СИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2019 г.

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 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Търговски и други задължения	1	-	-	-
Общо	1	-	-	-

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 2018 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	До 6 месеца	Между 6 и	От 1 до 5	Над 5
	'000 лв.	12 месеца '000 лв.	години '000 лв.	години '000 лв.
Търговски и други задължения	16	-	-	-
Общо	16	-	-	-

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.

20 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.

21 Събития след края на отчетния период

„ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2019 г.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

На 16.01.2020 г. в изпълнение на Решение от 19.12.2019 г. на извънредното Общо събрание на акционерите на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ, беше сключен предварителен договор за продажба на основния актив на дружеството, а именно: Магазин № 66, с идентификатор 61834.4354.194.53, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вх. „Б“, ет. партер, с площ 225.60 кв. м. заедно с 4.73 % идеални части от общите части на жилищната сграда. Имотът е договорен за продажба с „ЕЛАНА Холдинг“ АД при цена от 200 000 лв. (двеста хиляди лева), като в рамките на 3-дневен срок следва да бъде заплатено капаро в размер на 10 % (десет процента) от договорената цена или 20 000 лв. (двадесет хиляди лева).

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, поради което ръководството на Дружеството не е в състояние към момента надеждно да оцени количествено влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието би могло да има негативен ефект върху дейността на Дружеството ЕЛАНА Фонд за земеделска земя АДСИЦ.

22 Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 18 март 2020 г.