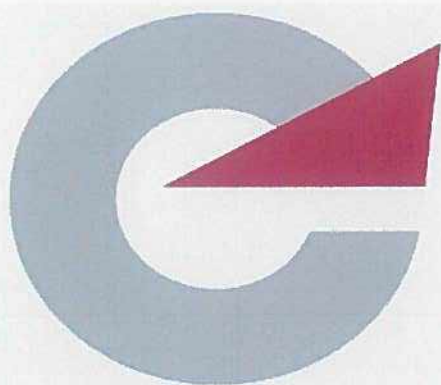


Доклад на независимия одитор
Годишен доклад за дейността
Индивидуален финансов отчет

ЕЛАНА Финансов Холдинг АД

31 декември 2020 г.



Елана

Съдържание

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

Годишен доклад за дейността

на “ Елана Финансов Холдинг ” АД през 2020 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на “ Елана Финансов Холдинг ” АД за 2020 представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено дружеството. Докладът е изготвен в съответствие с чл.39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение №10 към чл.32, ал.1, т.2 от Наредба №2 от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ АД

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е учредено през 2007 г. и вписано във фирменото отделение на Софийски градски съд по ф.д.№ 15091 от 05.10.2007г., със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. "Кузман Шапкарев" №4. Основното място на дейност е с адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12. Предметът на дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, както и всяка търговска дейност, незабранена от закона. Дружеството е създадено с неопределен срок и е с капитал от 55 000 лева, разпределен в 55 000 броя поименни акции, всяка една с номинална стойност 1 лев.

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 31 Декември 2020 г. съветът на директорите на Дружеството е в състав, както следва: КАМЕН МАРИНОВ КОЛЧЕВ – Председател, MARTIN ЕЛТИМИРОВ НИКОЛОВ, РАДОСЛАВА ГЕОРГИЕВА МАСЛАРСКА, КРИСТИНА ХРИСТОВА ЦВЕТАНСКА.

2. АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ АД ПРЕЗ 2020 г.

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД управлява финансовите услуги на групата ЕЛАНА, специализирани в управление на финансови активи, търговия на финансовите пазари, инвестиционно банкиране, консултиране по европейски фондове. Основните направления на дейността на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД през изминалата 2020 г. бяха насочени към:

1. Съдействие на ръководствата на дъщерните и асоциираните дружества и на инвестиционните центрове за изпълнение на поставените пред тях специфични цели и задачи;
2. Управление на финансите и паричните потоци на ниво група, включително финансово подпомагане при спазване на всички регулаторни изисквания;
3. Подпомагане на корпоративно ниво на дъщерните и асоциираните дружества и на инвестиционните центрове чрез оперативно съдействие за текущата им дейност, като :
 - счетоводна дейност;
 - информационни технологии;
 - продажби, маркетинг и корпоративните комуникации;
 - управление на човешкия капитал;
 - правна и административна дейност и др.

3. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА 2020 ГОДИНА

- **резултати за периода**

Към 31.12.2020 г. общата сума на активите на Дружеството възлизат на 12 935 хиляди лева.

Собственият капитал на Дружеството е в размер на 5 059 хиляди лева, в това число акционерен капитал 55 хиляди лева.

Дружеството отчита общо приходи за 2020 г. в размер на 1 422 хиляди лева, а общите разходи са в размер на - 1 242 хиляди лева. През 2020 г. дружеството реализира печалба след данъци в размер на 183 хиляди лева.

Основната дейност на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е управлението и административното обслужване на останалите дружества от групата ЕЛАНА.

През 2020 г. „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД реализира приходи от дивиденди в размер на 545 хил. лева.

Разходите и приходите за/от лихви на Дружеството са на база на ползваните и отпусканите вътрешно - групови търговски кредити, както и на отпуснати облигационни заеми.

- **ликвидност и капиталови ресурси**

Основните използвани и потенциалните източници на ликвидност на Дружеството са:

- вътрешни източници - приходите от продажби и дивиденди;
- външни източници:
 - търговски кредити
 - облигационен заем от втора по ред емисия корпоративни облигации - на 18.10.2019 г. „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД емитира корпоративни необезпечени облигации при условията на частно предлагане. Размерът на емисията е 2 000 000 евро – 2 000 броя облигации с номинална и емисионна цена 1 000 евро. Облигациите са обикновени, неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и лихвоносни. Срокът до падежа на емисията е 60 месеца от датата на сключване на облигационния заем. Лихвените плащания са тримесечни при лихвен процент 4.00% на годишна база. Главницата се погасява на 5 равни вноски на 36-тия, 42-ия, 48-ия, 54-ия и 60-ия месеци заедно с лихвените плащания. Емисията корпоративни облигации е с ISIN код BG2100015192. Към края на отчетния период облигациите се търгуват на регулиран борсов пазар.

Средствата, набрани от първичното частно предлагане се използват за оборотни средства и за развитие на проекти на Емитента.

През 2020 г. „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД не е имало проблеми със своята платежоспособност и не е имало ликвидни затруднения.

4. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване.

5. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружеството не извършва собствена научноизследователска и развойна дейност.

6. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ В ДЕЙНОСТТА НА ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ АД ЗА 2021 Г.

1. Отстояване позициите на финансова група ЕЛАНА като водещ фактор и новатор на пазара на финансови продукти и услуги в страната;
2. Подпомагане ръководствата на дъщерните и асоциираните дружества и инвестиционните центрове на финансовата група ЕЛАНА с цел увеличаване пазарния им дял на съответните пазари;
3. Съдействие на ръководствата на дъщерните и асоциираните дружества и инвестиционните центрове за увеличаване на клиентската база;
4. Съдействие на ръководствата на дружествата и на инвестиционните центрове за осъществяване поставените планове и изпълнение на специфичните им цели и задачи;
5. Оказване съдействие на корпоративно ниво във финансовата група ЕЛАНА и в инвестиционните центрове по въпроси, свързани със счетоводната дейност, информационните технологии, продажбите, маркетинга и корпоративните комуникации, управлението на човешкия капитал, правната и административна дейност.

7. ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ.187Д ОТ ТЪРГОВСКИ ЗАКОН

През отчетния период не са сключвани договори по чл. 187д от Търговския закон.

8. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. "Кузман Шапкарев" №4. Адресът за кореспонденция с дружеството е : гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12. Дружеството няма открити клонове в страната и чужбина.

9. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ПО ОТНОШЕНИЕ НА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Вследствие на използването на финансови инструменти 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. 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 средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

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

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Всички финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били и в предходната година.

Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Отчета за финансовото състояние, както е посочено по-долу:

	2020 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:	
<i>Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност</i>	
Пари и парични средства	28
Търговски и други вземания	197
Нетекущи заеми, предоставени към свързани лица	7 337
Балансова стойност	<u>7 562</u>
	2019 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:	
<i>Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност</i>	
Пари и парични средства	27
Търговски и други вземания	309
Нетекущи заеми, предоставени към свързани лица	6 896
Балансова стойност	<u>7 232</u>

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани и не са просрочени през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

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

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания е добра.

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.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне текущите си задължения.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията си, както и прогнозите за входящи 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.

Към 31 декември 2020 г. падежите на договорните задължения (включително лихвените плащания) на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2020 г.

	Краткосрочни	Дългосрочни	
	До 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения по облигационен заем	32	3 912	-
Задължения по лизингови договори	330	1 714	-
Търговски и други задължения	1 306	504	-
Общо	1 668	6 130	-

В предходните отчетни периоди падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.

	Краткосрочни	Дългосрочни	
	До 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения по облигационен заем	32	3 912	-
Търговски и други задължения	450	1 257	-
Общо	482	5 169	-

Рискови фактори характерни за предлаганите облигации

Кредитен риск

Кредитният риск по облигациите представлява рискът да не бъдат изплатени навреме или в пълен размер дължимите плащания от страна на Емитента на лихвите и/или главницата по облигационния заем. Инвестицията в издадената от Дружеството облигационна емисия представлява вложение на средства в облигации с фиксиран купон, които носят кредитния риск на Емитента.

Инфлационен риск

Облигациите с фиксиран доход предполагат излагане на риск, свързан с намаляване на реалната възвращаемост (доходността от инвестицията) при повишаване на инфлацията. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Като следствие от тази зависимост, облигационерите следва да определят своите очаквания за реална възвращаемост от направената инвестиция на база на номиналните доходи от притежаваните облигации и очакваната инфлация за периода на задържане. В случай че равнището на инфлация се окаже по-високо от очакваното за периода, инвеститорите ще реализират по-нисък реален доход. При такава ситуация е нормално цените на облигациите на вторичен пазар да се понижат, тъй като инвеститорите ще изискват по-висока номинална доходност от своите инвестиции при новите по-високи равнища на инфлация с цел да постигнат същата или сходна реална доходност.

Валутен риск

Емисията корпоративни облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чийто средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чийто първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на облигации от емисията, биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута.

Лихвен риск

Лихвеният риск се свързва с възможността за промяна на пазарните лихвени нива в страната, което пряко би повлияло върху търсенето и предлагането на дългови инструменти с фиксиран доход (в случая - корпоративни облигации), поради обратната зависимост между цените и доходността на облигациите. При повишаване на лихвените нива, очакваната доходност до падежа на ценните книжа с фиксиран доход се повишава, което води до понижаване на пазарната цена.

Обратно, при понижаване на лихвените равнища – очакваната доходност до падежа на облигациите с фиксирана доходност намалява и цената им се повишава. В тази ситуация инвеститорите получават капиталова печалба от нарасналата стойност на инвестицията си.

Оценяването на лихвения риск за инвеститорите се свежда до измерване на зависимостта между промяната на цените на облигациите и тяхната доходност на база изискваната от инвеститора норма на възвращаемост.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от липсата на пазарно търсене на облигациите на Дружеството. Поради това, облигационерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от облигациите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена. Най-общо ликвидността на пазара на ценни книжа се определя от следните предпоставки:

- ✓ Наличие на развит вторичен пазар на ценни книжа;
- ✓ Наличие на достатъчен брой заинтересовани купувачи и продавачи;
- ✓ Наличие на достатъчен брой ценни книжа в обръщение;
- ✓ Наличие на приемлив ценови според (разлика между цена "купува" и цена "продава").

Риск от промяна на параметрите на облигационната емисия

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива както на облигационерите, така и на Емитента. Промяна по емисията облигации може да бъде извършена само с изричното съгласие на органите формиращи волята на облигационерите и на Емитента.

Параметрите на емисията могат да бъдат променени по гореописания ред, като най-важните от тях са: срочност на лихвеното плащане, размера на лихвения процент, изплащане на главницата, път и кол опции, и т.н.

Риск от реинвестиране

Ефективната доходност за определен период при инвестиране в облигации зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от облигацията. Предположението е, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при постоянна годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влягане на сумите, получавани при купонните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа.

10. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 40 от ЗС и на чл. 100н, ал. 8 и ал. 11 от ЗППЦК.

1. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на във връзка с процеса на финансово отчитане

Вътрешен контрол и управление на риска

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят

само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Въпросите, отнесени до Съвета на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съветът на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават своята отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишният доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

2. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

2.1 Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

През 2020 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31 декември 2020 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2020 г.			31 декември 2019 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
КК Инвест АД	50 000	90.91	Пряко	50 000	90.91	Пряко
		90.91			90.91	

Към 31 декември 2020 г. лице, притежаващо непряко над 5% от капитала на Дружеството, е Камен Маринов Колчев. Г-н Колчев, чрез контролираното от него КК Инвест АД, притежава непряко 87.53% от капитала на Елана Финансов Холдинг АД.

2.2 Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

2.3 Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

2.4 Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

2.5 Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на Дружеството, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и др.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

Със свое решение от 28.06.2017 г. Общото събрание на акционерите избра Одитен комитет на Дружеството в състав: Деяна Петрова Борисова, Даниела Ванцети Гайдарска и Георги Валентинов Малинов и одобри статут на одитния комитет. Мандатът на Одитния комитет е до провеждане на редовното годишно общо събрание на акционерите през 2019 г. С решение на редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 25.06.2019 г. членовете на Одитния комитет са преизбрани за периода до провеждането на редовното годишно общо събрание през 2021 г.

11. ИНФОРМАЦИЯ, СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ №10 ОТ НАРЕДБА № 2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ

11.1. 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 предоставяне на стопанско-административни услуги	45%
Приходи от наем	52%
Други приходи от продажби	3%
Общо:	100%

11.2. 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 Групата на емитента.

Вътрешни пазари – 100%.

Приходи от стопанско - административни услуги на Елана Трейдинг АД - 188 хил. лв.

Приходи от стопанско - административни услуги на Елана Фонд Мениджмънт АД - 164 хил. лв.

Приходи от стопанско – административни услуги на Агромениджмънт ООД- 133 хил. лв.

Приходи от стопанско – административни услуги на Елана Инвестмънт АД- 203 хил. лв.

Приходи от стопанско – административни услуги на Елана Холдинг АД- 23 хил. лв.

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

Няма такива.

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

Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват две дъщерни дружества, едно асоциирано дружество, собственици, 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.

Сделки със собственици

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Получени заеми:		
- разходи за лихви към КК Инвест АД	(30)	(48)

Сделки с дъщерни предприятия

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Продажба на стоки и услуги:		
- продажба на услуги на Елана Фонд Мениджмънт АД	164	148
- продажба на стоки и услуги на Елана Инвестмънт АД	203	188
- покупка на услуги от Елана Инвестмънт АД	(5)	(7)
Получени заеми:		
- получени заеми от Елана Инвестмънт АД	287	377
- възстановяване по получени заеми от Елана Инвестмънт АД	(314)	(450)
АД		
-разходи за лихва по получени заеми	(3)	(7)
Дивиденди:		
- дивидент от Елана Инвестмънт АД	56	179
- дивидент от Елана Фонд Мениджмънт АД	489	402

Сделки с други свързани лица

	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Покупка на стоки и услуги:		
- такси и комисионни от Елана Трейдинг АД	-	(5)
	2020	2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Продажба на стоки и услуги:		
- продажба на услуги на Елана Трейдинг АД	187	169

- продажба на стоки на Елана Трейдинг АД	1	-
- продажба на услуги на Елана Холдинг АД	23	22
- продажба на услуги на Агромениджмънт ООД	133	109

Предоставени заеми:

- предоставен заем на Елана Холдинг АД	(428)	(4112)
- възстановен заем от Елана Холдинг АД	-	3 239
- приходи от лихви от Елана Холдинг АД	151	113

Сделки с ключов управленски персонал

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

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(79)	(79)
Разходи за социални осигуровки	(7)	(7)
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>(86)</u>	<u>(86)</u>
Общо възнаграждение	<u>(86)</u>	<u>(86)</u>

Салда към края на годината

	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи вземания от:		
- други свързани лица	7 337	6 896
Елана Холдинг АД	4 322	3 882
Камен Колчев	3 048	3 048
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на нетекущи вземания	(33)	(34)
Общо нетекущи вземания от свързани лица	<u>7 337</u>	<u>6 896</u>
Текущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	12	113
Елана Инвестмънт АД	4	107
Елана Фонд Мениджмънт АД	8	6
- други свързани лица	163	178
Елана Холдинг АД	141	157
Елана Трейдинг АД	8	7
Агромениджмънт АД	14	14
Общо текущи вземания от свързани лица	<u>175</u>	<u>291</u>
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на текущи вземания	(4)	(4)
Общо текущи вземания от свързани лица	<u>171</u>	<u>287</u>
Общо вземания от свързани лица	<u>7 508</u>	<u>7 183</u>

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Нетекущи задължения към:		
- собственици	504	1 257
КК Инвест АД	504	1 257
Общо нетекущи задължения към свързани лица	504	1 257
Текущи задължения към:		
- собственици	610	6
КК Инвест АД	604	-
-акционери – физически лица	6	6
- дъщерни предприятия	197	214
Елана Инвестмънт АД	186	202
Елана Фонд Мениджмънт АД	11	12
- други свързани предприятия	204	175
Елана Холдинг АД	1	-
Елана Трейдинг АД	203	175
Общо текущи задължения към свързани лица	1 011	395
Общо задължения към свързани лица	1 515	1 652

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

На емитента 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.

11.6. 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.

11.7. 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.

Информация за дялови участия и основни инвестиции в страната на емитента е посочена в приложенията към годишния финансов отчет - „Инвестиции в дъщерни дружества”, „Инвестиции в асоциирани предприятия”.

11.8. 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.

✓ търговски кредити;

- облигационен заем от втора по ред емисия корпоративни облигации - на 18.10.2019 г. "ЕЛАНА Финансов Холдинг" АД емитира корпоративни необезпечени облигации при условията на частно предлагане. Размерът на емисията е 2 000 000 евро – 2 000 броя облигации с номинална и емисионна цена 1 000 евро. Облигациите са обикновени, неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и лихвоносни. Срокът до падежа на емисията е 60 месеца от датата на сключване на облигационния заем. Лихвените плащания са тримесечни при лихвен процент 4.00% на годишна база. Главницата се погасява на 5 равни вноски на 36-тия, 42-ия, 48-ия, 54-ия и 60-ия месеци заедно с лихвените плащания. Емисията корпоративни облигации е с ISIN код BG2100015192. Към края на отчетния период облигациите се търгуват на регулиран борсов пазар.

Средствата, набрани от първичното частно предлагане се използват за оборотни средства и за развитие на проекти на Емитента.

Към 31.12.2020 г. "ЕЛАНА Финансов Холдинг" АД е заемополучател по следните заеми:

- ✓ от дружество „Елана Инвестмънт“ АД- договор за паричен заем в размер на 169 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 3% на годишна база. Срокът на договора е до 28.05.2021 г.
- ✓ от дружество КК Инвест АД- договор за паричен заем в размер на 1 104 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 2.5% на годишна база. Срокът на договора е до 25.10.2022 г.

Към 31.12.2020 г "КК Инвест" АД е заемополучател по следните заеми:

- ✓ несвързано юридическо лице – договор за паричен заем в размер на 3 276 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 2.5% на годишна база. Срок на договора 31.12.2023 г.

11.9. 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 31.12.2020 г. извън обичайната му дейност по управление на дъщерните си дружества, ЕЛАНА Финансов Холдинг АД е предоставило следните заеми:

- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД в размер на 438 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 3.5% на годишна база. Срокът на договора е до 14.01.2022 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД в размер на 400 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 3.5% на годишна база. Срокът на договора е до 19.03.2022 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД в размер на 700 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 3.5% на годишна база. Срокът на договора е до 20.03.2022 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД в размер на 610 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 3.5% на годишна база. Срокът на договора е до 21.03.2022 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД в размер на 620 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 3.5% на годишна база. Срокът на договора е до 22.03.2022 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД в размер на 561 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 3.5% на годишна база. Срокът на договора е до 25.03.2022 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД в размер на 550 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 4.5% на годишна база. Срокът на договора е до 25.10.2022 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД в размер на 397 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 3.5% на годишна база. Срокът на договора е до 20.05.2023 г.

Към 31.12.2020 г “КК Инвест” АД е заемодател по следните заеми:

- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД – договор за паричен заем в размер на 294 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 4.5% на годишна база. Срок на договора 31.10.2022 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД – договор за паричен заем в размер на 165 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 4.5% на годишна база. Срок на договора 25.02.2023 г.
- ✓ на дружество „Елана Холдинг“ АД – договор за паричен заем в размер на 1 650 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 2.5% на годишна база. Срокът на договора е до 03.12.2025 г
- ✓ на дружество “ЕЛАНА Финансов Холдинг” АД - договор за паричен заем в размер на 1 104 хил. лв. Лихвеният процент по заема е 2.5% на годишна база. Срокът на договора е до 25.10.2022 г.

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

Няма такава.

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

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД не е публикувало прогнози за финансови резултати.

11.12. 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.

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД 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 Финансов Холдинг АД не е имало проблеми със своята платежоспособност и не е имала ликвидни затруднения.

11.13. 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.

„ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е погасило и погасява текущите си задължения в срок.

11.14. 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.

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

С цел осигуряване на независима и обективна оценка на финансовите отчети, годишният одит на дружеството се извършва от независим експерт-счетоводител. Всички финансови отчети се изготвят съгласно международните счетоводни стандарти. Текущата финансово-счетоводна дейност на дружеството е обект на периодичен контрол и анализ от страна на управителния орган.

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

На 08.05.2020 г. се проведе редовно общо събрание на акционерите на ЕЛАНА Финансов Холдинг, което прие решение за освобождаване на Георги Валентинов

Малинов като член на Съвета на директорите на Дружеството. Промяната в състава на Съвета на директорите е вписана в търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанската цел към Агенцията по вписванията на 20.05.2020 г.

11.17. 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.**

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2020 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	
Заплати	(79)
Разходи за социални осигуровки	(7)
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>(86)</u>

За отчетната 2020 г. членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД не са получавали възнаграждения в това си качество.

На изпълнителния директор Камен Колчев -са изплатени възнаграждения в размер на 86 хил. лв. по договор за управление и контрол.

11.19. 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.

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.

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

Към 31.12.2020 г. „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 % от собствения му капитал.

11.21. Данни за директора за връзки с инвеститорите.

Лицето за кореспонденция и контакт с инвеститорите е Камен Колчев, тел. 02/ 81 000 00, адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12.

12. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета на директорите през 2020 г. акции и облигации на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД:

Към 31.12.2020 год. капиталът на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД е в размер 55 000 лв. и е разпределен в 55 000 броя обикновени поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Права на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД:

Членове на СД не притежават специални права за придобиване на акции на Дружеството.

Членовете на СД не притежават специални права за придобиване на облигации на Дружеството.

Възнаграждения получени през годината от членовете на съвета на директорите

За отчетната 2020 г. членовете на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД не са получавали възнаграждения в това си качество.

На изпълнителния директор Камен Колчев -са изплатени възнаграждения в размер на 86 хил. лв. по договор за управление и контрол.

Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници; притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество; участие на членовете на съвета на директорите в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети.

Към 31.12.2020 г. Съветът на директорите на Дружеството е в състав: Камен Маринов Колчев, Радослава Георгиева Масларска, Кристина Христова Цветанска и Мартин Елтимиров Николов.

Информацията по-долу е актуална към 31.12.2020 год. и обхваща участията на членовете на СД извън участието им в СД на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД:

КАМЕН МАРИНОВ КОЛЧЕВ:

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:
 - „КК Инвест“ АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ №4, ЕИК 175457761 ;

- **„Елана Трейдинг” АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, ЕИК 831470130;
- **„Елана Финанси” ЕАД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, ЕИК 130480008;
- **„Елана Холдинг” АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, ЕИК 121837774 ;
- **„Бългериан Вендинг Нетуърк” АД**, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Ангел Кънчев” № 5, БУЛСТАТ 131177754 ;
- **„Вятърни Електроцентрали” АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, ЕИК 175163852.

3. участие в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:

- **„КК Инвест” АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, ЕИК 175457761, като член на СД ;
- **„Елана Инвестмънт” АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, ЕИК 130089593, като член на СД ;
- **„Елана Трейдинг” АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, ЕИК 831470130, като член на СД;
- **„Елана Холдинг” АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, ЕИК 121837774, като член на СД;
- **„Елана Енерджи Мениджмънт” АД**, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, ЕИК 200 802 454, като член на СД;
- **„Елана Финанси” ЕАД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, ЕИК 130480008, като член на СД;
- **„Семеен хотел за ски и спа” ЕООД**, седалище и адрес на управление гр. Разлог, ул. „Александър Стамболийски” № 16, ЕИК 201050061, като управител;
- **„Регионален фонд за градско развитие” АД**, седалище и адрес на управление гр. София, район „Възраждане”, бул. „Александър Стамболийски” № 73, ЕИК 201834519, като член на СД ;
- **„Лозя Оряхово” ЕООД**, със седалище и адрес на управление в с. Оряхово, общ. Любимец, обл. Хасково, ЕИК 126729254, като управител;
- **„АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ И АНАЛИЗИ” АД** -в ликвидация.
- **„Камено” ЕООД**, със седалище и адрес на управление в с. Баня, общ. Разлог, обл. Благоевград, ЕИК 205869332, като управител.

РАДОСЛАВА ГЕОРГИЕВА МАСЛАРСКА

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. не притежава повече от 25 на сто от капитала на други;

3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
 - „ЕЛАНА Трейдинг” АД гр. София, ЕИК: 831470130, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, като член на СД

КРИСТИНА ХРИСТОВА ЦВЕТАНСКА

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:
 - „ФеърПлей 1” ООД, гр. София, ЕИК 130101390, седалище и адрес на управление гр. София, район „Витоша”, ул. „Буря” №23, вх. 6, ап. 6.
3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
 - „ФеърПлей 1” ООД, гр. София, ЕИК 130101390, седалище и адрес на управление гр. София, район „Витоша”, ул. „Буря” №23, вх. 6, ап. 6, като управител;
 - „ЕЛАНА Инвестмънт” АД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, ЕИК 130089593, като член на СД.

МАРТИН ЕЛТИМИРОВ НИКОЛОВ

1. не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:
 - „ДЖИ ЕМ” ООД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Лозенец”, ул. „Свети Наум” № 24, ЕИК 203730857.
 -
3. участва в управлението на други дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на съвети, както следва:
 - „ЕЛАНА Финанси” ЕАД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, ЕИК 130480008, като член на СД;
 - „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт” АД гр. София, ЕИК: 130963811, седалище и адрес на управление гр. София, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” №4, като член на СД;
 - „ДЖИ ЕМ” ООД, седалище и адрес на управление гр. София, район „Лозенец”, ул. „Свети Наум” №24, ЕИК 203730857, като управител;
 -

13. ДОГОВОРИ ПО ЧЛ.240Б, СКЛЮЧЕНИ ПРЕЗ ГОДИНАТА

През отчетния период не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

Председател на СД:

/Камени Колчев/



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До

АКЦИОНЕРИТЕ

На "ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ" АД

Гр. София

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на "ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ" АД („Дружеството“), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
1. Обезценка за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица Към 31.12.2020 г. балансовата стойност на вземанията от свързани лица е общ размер на 7 508 хил.лв., представляващи 68% от активите на Дружеството. В пояснения 4.15, 4.23 и 30.5 в приложенията към индивидуалния финансов отчет Дружеството е представило информация относно несигурността в счетоводните приблизителни оценки, свързани с обезценка на вземания и анализ на кредитния риск. Поради значимостта на вземанията от свързани лица и необходимостта от прилагането на значителни преценки, допускания и предположения от страна на ръководството при определянето на очакваните кредитни загуби съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“, ние преценихме, че определянето на очакваните кредитни загуби за вземанията е ключов одиторски въпрос. Затова ние сме определили този въпрос като ключов. Пояснение 4.15, 4.23 и 30.5 от индивидуалния финансов отчет.	В тази област нашите одиторски процедури включиха следното, без да се ограничават до: По време на нашия одит, одиторските процедури включваха, без да са ограничени до: • преглед и оценка на политиките, процедурите, и моделите за изчисляване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи; • -получаване на разбиране за процеса на Дружеството за оценка на очаквани кредитни загуби; • анализ на прогнозните допускания, използвани от ръководството на Дружеството и предположенията, посредством използване на вътрешна и публично достъпна информация; • преглед на договорни условия за погасяване на вземанията и анализ на периодите на фактическа събираемост на вземанията; • определяне на необходима обезценка чрез проверка на конкретни вземания чрез извършване на тестове на детайлите, анализиране на финансовото състояние на контрагентите и проучване, дали са налице отклонения при спазване на договорните условия. При анализа е взето предвид влиянието на икономическите условия и други фактори, които могат да повлияят на събираемостта на вземанията; -прилагане на професионална преценка за анализ и оценка на ключовите допускания, използвани при прилагането на моделите за очакваните кредитни загуби; • оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, включително на оповестяванията на основните политики, предположения и преценки, свързани с изложеността на Дружеството на кредитен риск и обезценките на вземанията.

Други въпроси

Индивидуалният финансов отчет на **“ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ” АД** за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение върху този отчет на 20 март 2020 г.

Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, които получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с индивидуалния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в индивидуалния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

(а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет.

(б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;

(в) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация;

(г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на индивидуалния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 30 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложния индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния

финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Стоян Стоянов е назначен за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на „ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ“ АД („Дружеството“) с Решение на Общото събрание на акционерите, проведено на от 18.11.2020 година, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 18.11.2020 г.
- Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на Дружеството представлява първи пълнен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от отговорния одитор Стоян Стоянов .
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Проф. Стоян Стоянов

24 март 2021 г.

**Гр. София 1700,
ул. "Акад. Стефан Младенов" №1**



0043 Стоян
Стоянов
Регистриран одитор

Индивидуален отчет за финансовото състояние

	Пояснения	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	5	201	9
Инвестиционен имот с право на ползване	6	1 823	-
Инвестиции в дъщерни дружества	7	351	352
Инвестиции в асоциирани предприятия	8	2 989	2 989
Нематериални активи	9	-	1
Дългосрочни вземания от свързани лица	30.5	7 337	6 896
Отсрочени данъчни активи	10	9	6
Нетекущи активи		12 710	10 253
Текущи активи			
Търговски вземания	11	12	8
Вземания от свързани лица	30.5	171	287
Други вземания	12	4	4
Предплатени суми	13	10	10
Пари и парични еквиваленти	14	28	27
Текущи активи		225	336
Общо активи		12 935	10 589

Изготвил: 
/Десимира Денчева/

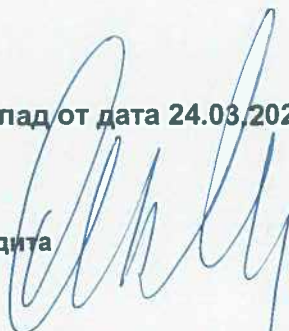
Изпълнителен директор: 
/Камен Колчев/

Дата: 03.02.2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 24.03.2021 г.:

Стоян Стоянов

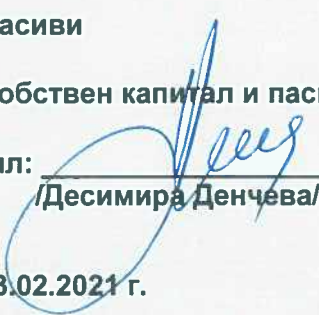
Регистриран одитор, отговорен за одита



Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 48 представляват неразделна част от него.

Индивидуален отчет финансовото състояние (продължение)

	Пояснения	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15.1	55	55
Резерви	15.2	4 542	4 542
Финансов резултат		462	279
Общо собствен капитал		5 059	4 876
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни задължения към свързани лица	30.5	504	1 257
Задължения по облигационен заем	17	3 912	3 912
Задължения по лизингови договори	18	1 714	-
Нетекущи пасиви		6 130	5 169
Текущи пасиви			
Търговски задължения	16	295	55
Краткосрочни задължения към свързани лица	30.5	1 011	395
Данъчни задължения	20	28	14
Задължения към персонала и осигурителни институции	19.2	50	48
Задължения по облигационен заем	17	32	32
Задължения по лизингови договори	18	330	-
Текущи пасиви		1 746	544
Общо пасиви		7 876	5 713
Общо собствен капитал и пасиви		12 935	10 589

Изготвил: 
/Десимира Денчева/

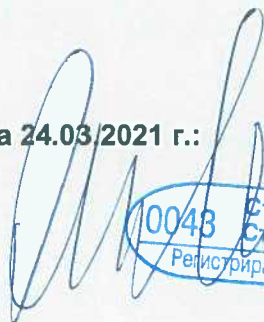
Изпълнителен директор: 
/Камен Колчев/

Дата: 03.02.2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 24.03/2021 г.:

Стоян Стоянов

Регистриран одитор, отговорен за одита




Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 48 представляват неразделна част от него.

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи	22	724	649
Разходи за материали	23	(47)	(50)
Разходи за външни услуги	24	(200)	(521)
Разходи за персонала	Error! Reference source not found.	(356)	(332)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	5,8	(359)	(8)
Други приходи/(разходи), нетно	25	(21)	(39)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи		(3)	-
Оперативна загуба		(262)	(301)
Приходи от дивиденди от инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия	26	545	652
Разходи за лихви	28, 30	(256)	(176)
Приходи от лихви	30.3	151	113
Други финансови приходи/разходи нето	27	2	(13)
Печалба преди данъци		180	275
Разходи за данъци, нетно	29	3	4
Печалба за годината		183	279
Общо всеобхватна печалба за годината		183	279

Изготвил: 
/Десимира Денчева/

Изпълнителен директор: 
/Камеи Колчев/

Дата: 03.02.2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 24.03.2021 г.:

Стоян Стоянов

0043 Стоян Стоянов
Регистриран одитор

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 48 представляват неразделна част от него.

Регистриран одитор, отговорен за одита

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.

Салдо към 1 януари 2020 г.
Печалба за годината към 31 декември
2020 г.
Общ всеобхватен доход

Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо капитал
55	4 542	279	4 876
-	-	183	183
-	-	183	183
55	4 542	462	5 059

Салдо към 31 декември 2020 г.

Всички суми са в '000 лв.

Салдо към 1 януари 2019 г.
Дивиденди
Други промени
Сделки със собственици
Печалба за годината към 31 декември
2019 г.
Общ всеобхватен доход

Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо капитал
55	4 542	74	4 671
-	-	(75)	(75)
-	-	1	1
-	-	(74)	(74)
-	-	279	279
-	-	279	279
55	4 542	279	4 876

Салдо към 31 декември 2019 г.

Изготвил:

/Десимира Денчева/

Изпълнителен директор:

/Кален Колчев/

Дата: 03.02.2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 24.03.2021 г.:
Стоян Стоянов

Регистриран одитор, отговорен за одита

0043

Стоян
Стоянов

Регистриран одитор

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 48 представляват неразделна част от него.

Индивидуален отчет за паричните потоци

	Пояснения	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		925	740
Плащания към доставчици		(541)	(805)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(325)	(309)
Плащания за данъци		(39)	(51)
Други парични потоци от основна дейност		102	(45)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		122	(470)
Инвестиционна дейност			
Придобиване на машини и оборудване	5	(9)	(4)
Предоставени заеми	30.3	(428)	(4 112)
Възстановени заеми	30.3	-	3 239
Постъпления от продажба на инвестиции		-	193
Получени лихви по заеми	30.3	138	99
Получени дивиденди	30.2	489	472
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		190	(113)
Финансова дейност			
Получени заеми	30.2	335	8 197
Плащания по заеми		(455)	(6 969)
Плащания на лихви		(193)	(550)
Изплатени дивиденди		-	(68)
Други парични потоци от финансова дейност		2	(2)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(311)	608
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти			
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		27	2
Пари и парични еквиваленти в края на годината	14	28	27

Изготвил: 
/Десимира Денчева/

Изпълнителен директор: 
/Камен Колчев/

Дата: 03.02.2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 24.03.2021 г.:

Стоян Стоянов

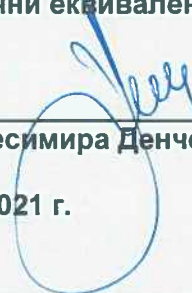
Регистриран одитор, отговорен за одита

0043 Стоян Стоянов
Регистриран одитор

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 48 представляват неразделна част от него.

Индивидуален отчет за паричните потоци

	Пояснения	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		925	740
Плащания към доставчици		(541)	(805)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(325)	(309)
Плащания за данъци		(39)	(51)
Други парични потоци от основна дейност		102	(45)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		122	(470)
Инвестиционна дейност			
Придобиване на машини и оборудване	5	(9)	(4)
Предоставени заеми	30.3	(428)	(4 112)
Възстановени заеми	30.3	-	3 239
Постъпления от продажба на инвестиции		-	193
Получени лихви по заеми	30.3	138	99
Получени дивиденди	30.2	489	472
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		190	(113)
Финансова дейност			
Получени заеми	30.2	335	8 197
Плащания по заеми		(455)	(6 969)
Плащания на лихви		(193)	(550)
Изплатени дивиденди		-	(68)
Други парични потоци от финансова дейност		2	(2)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(311)	608
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти			
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		1	25
Пари и парични еквиваленти в края на годината	14	28	27

Изготвил: 
/Десимира Денчева/

Изпълнителен директор: 
/Камен Колчев/

Дата: 03.02.2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 24.03.2021 г.:

Стоян Стоянов

Регистриран одитор, отговорен за одита

0043 Стоян Стоянов
Регистриран одитор

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 48 представляват неразделна част от него.

Пояснения към финансовия отчет

1. Обща информация

Дружеството „ЕЛАНА Финансов 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 Финансов Холдинг“ ЕАД е създадено през 2007 г. и към 31.12.2020 г. е с капитал 55 000 лева, разпределен в 55 000 акции. Дружеството е със седалище и адрес на управление в Република България, град София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4. Основното място на дейност е с адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет.12

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите на Дружеството е в състав, както следва: КАМЕН МАРИНОВ КОЛЧЕВ – Председател, MARTIN ЕЛТИМИРОВ НИКОЛОВ, РАДОСЛАВА ГЕОРГИЕВА МАСЛАРСКА, КРИСТИНА ХРИСТОВА ЦВЕТАНСКА.

Към 31 Декември 2020 г. в Дружеството има назначени 9 броя лица.

Крайният мажоритарен собственик на групата, към която принадлежи ЕЛАНА Финансов Холдинг АД е Камен Маринов Колчев.

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.

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 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Дружеството се характеризира като действащо предприятие и ще остане такова в предвидимо бъдеще. Дружеството няма намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност. Предприятието няма намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност. Пандемията от COVID-19 и последвалите неблагоприятни икономически събития доведоха до временни затруднения в организацията на дейността на Дружеството. Поради това се извърши анализ на рисковите фактори, потенциалния и реален ефект от тях. В резултат беше установено, че съществуващите правила и приетите мерки за намаляване на рисковете и създаване на организация за извършване на дейността в случай на извънредни обстоятелства се прилагат успешно и не са констатирани случаи на извънредни рискови събития или други фактори, възпрепятстващи дългосрочно дейността на Дружеството. Дейността на Дружеството през 2021 г. вероятно ще продължи да се влияе от развоя на пандемията и темпа на ваксиниране, които ще оказват пряко и косвено влияние върху нея, но не се очаква потенциалните развития на пандемията през 2021 г. да окажат влияние върху принципа на действащо предприятие.

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

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1 Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2020 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

- **МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС** - Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията: неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на

финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

• **Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС - СМСС** е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Предприятията ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- ✓ за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите;
- ✓ отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията;
- ✓ дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието;
- ✓ преразглеждат се определенията за актив и пасив;
- ✓ при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване;
- ✓ дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази; и
- ✓ печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

• **МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., приет от ЕС** - Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция“ се изменя така че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението изключва възвращаемостта под формата на по-ниски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.

• **Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС** - Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.

• **Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС** - Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на

лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

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 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

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.

- **Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС** - Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в индивидуалния отчет за финансовото състояние - не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:

- ✓ класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че само наличните права „в края на отчетния период“ трябва да влияят върху класификацията на пасива;

- ✓ класификацията не се влияе от очакванията на дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи на уреждането на пасива; и

- ✓ уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

- **Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС:**

- *МСС 3 Бизнес комбинации* - Актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 „Бизнес комбинации“, които актуализират остаряла препратка в МСФО 3, без да променят по същество отчетните изисквания.

- *МСС 16 Имоти, машини и съоръжения* - „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“ изменя стандарта, за да забрани приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведени продукти, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива продукти и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата.

- *МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи* - Промени в обременяващите договори - Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като уточняват, че

„разходите за изпълнение на договор“ включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.

• **Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС:**

• **МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане** - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.

• **МСФО 9 Финансови инструменти** - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието – кредитополучател, и заемотателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемотателя, от името на другия.

• **МСФО 16 Лизинг** - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.

• **МСС 41 Земеделие** - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 за предприятията да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.

• **Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС** - Отлага се датата на първоначално прилагане на МСФО 17 с две години, стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., и променя на датата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 Застрахователни договори за прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти, така че застрахователните дружества задължително да прилагат МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

• **Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС** - Предложените изменения разглеждат въпроси, които биха могли да засегнат финансовото отчитане след реформата на лихвения процент, включително замяната му с алтернативни референтни лихвен индекси. Фаза 2 от проекта адресира въпроси, свързани със заместването на лихвените индекси, което от своя страна би повлияло на финансовото отчитане, когато съществуващ лихвен индекс бъде отменен или заменен с друг.

• **МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС** - МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на

тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефектът от регулираните цени.

- **МСФО 17 „Застрахователни договори“** в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС - МСФО 17 замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, съгласно който преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват: дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности; изрична корекция за риск, и надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие. Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход. Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

4. Счетоводна политика

4.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов отчет. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

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 всеобхватен доход в единен отчет.

4.3 Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни са тези дружества, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните дружества се изразява във възможността да се ръководи финансовата и оперативната политика на дъщерното дружество така, че да се извличат изгоди в резултат на дейността му. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни дружества, са отчитани по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.4 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойността метод.

Дружеството признава дивидент от съвместно контролирано предприятие или асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.5 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.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.6 Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с управлението дейността на дъщерните му дружества и административно обслужване на останалите дружества от групата „Елана“.

За да определи дали и как да признае приходи, 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.

4.6.1 Приходи, които се признават с течение на времето

Предоставяне на услуги

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

При признаване на приходите от предоставените услуги, дружеството прилага метод за измерване на напредъка, отчитащ продукцията.

4.6.2 Приходи, които се признават към определен момент

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.

4.6.3 Приходи от лихви

Приходите от лихви са свързани с лихви по предоставени срочни депозити и олихвяване на разплащателни сметки и лихви по предоставени заеми. 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.

4.7 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 безусловнo 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 безусловнo, 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“.

4.8 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 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:

- Разходи за материали;
- Разходи за външни услуги;
- Разходи за амортизации;
- Разходи за възнаграждения и осигуровки

4.9 Разходи за лихви

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

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 „Разходи за лихви”.

4.10 Нематериални активи

Нематериални активи включват софтуерни лицензи и софтуер. 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 всеобхватния 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 6.7 години

Амортизацията е включена в "разходи за амортизация на нефинансови активи".

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

4.11 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

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 всеобхватния 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:

• Сгради	25 години
• Машини	3.3 години
• Транспортни средства	4 години
• Стопански инвентар	6.7 години
• Компютри	2 години
• Други	6.7 години

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

4.12 Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се отчитат земи и /или сгради/ или части от сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете.

В състава на инвестиционните имоти се включват недвижими имоти с право на ползване по договори за лизинг, които са преотдадени под наем.

Инвестиционен имот се признава като актив само, когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани на инвестиционния имот, да се получат от предприятието и цената му при придобиване може да бъде оценена достоверно.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот се правят, само когато има промяна в използването, доказана чрез:

- започване на ползване от страна на собственика или на разработване с цел ползване от страна на собственика — за прехвърляне от инвестиционен имот в ползван от собственика имот;
- започване на разработване с цел продажба — за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси;
- край на ползването от собственика — за прехвърляне от ползван от собственика имот в инвестиционен имот; както и
- начало на оперативен лизинг към друга страна — за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот;

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС 40.

Активите с право на ползване, които са класифицирани като инвестиционни имоти се оценяват първоначално от Дружеството в качеството му на лизингополучател, в съответствие с МСФО 16 /т.4.13.2 /.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване – по цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка, в съответствие с изискванията на МСС 16 относно този модел, като за активи с право на ползване стойността е коригирана и с всички преоценки на пасива по лизинг/ т.4.13.2 /.

Инвестиционните имоти се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот, като амортизируемата им стойност се разпределя системно през него. За активите с право на ползване очакваният срок на ползване не надвишава срока на лизинговия договор. Начислената амортизация се признава за разход, а с нея се намалява балансовата им стойност.

4.13 Лизинг

4.13.1 Наети активи

Както е описано в пояснение 3, Дружеството е приложило МСФО 16 „Лизинг“, използвайки модифицирания ретроспективен подход и затова сравнителната информация не е преизчислена. Това означава, че сравнителната информация все още се отчита в съответствие с МСС 17 и КРМСФО 4.

4.13.2 Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.

Дружеството като лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за

определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За оценката на лизинговите задължения на датата на преминаването към МСФО 16 е използван среднопретеглен диференциален лихвен процент в размер на 3.08%.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Дружеството като лизингодател

Счетоводната политика на Дружеството, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

4.13.3 Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 г.

Дружеството като лизингополучател

Оперативен лизинг

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Когато Дружеството е лизингополучател, плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход по линейния метод за срока на лизинга. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

4.14 Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични

потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.15 Финансови инструменти

4.15.1 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.

4.15.2 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.

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;