

Междинен индивидуален
финансов отчет

АДАРА АД

31 декември 2019 г.

Съдържание

Страница

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	6
Пояснения към финансовия отчет	7

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	9.1	39 077	4
Инвестиционни имоти	9.2	1 811	1 811
Други инвестиции	10	94	94
Нетекущи активи		40 982	1 909
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	11	15 189	21 721
Търговски и други вземания	12	23 129	14 582
Вземания по предоставени заеми	13	3 187	1 554
Данъчни вземания		2	353
Вземания от свързани лица	21	-	1
Пари и парични еквиваленти	14	117	11
Текущи активи		41 624	38 222
Общо активи		82 606	40 131

Съставил:

/Гергана Станчева/

Изпълнителен директор

/Станислав Василев/

Дата: 28 януари 2020 г.

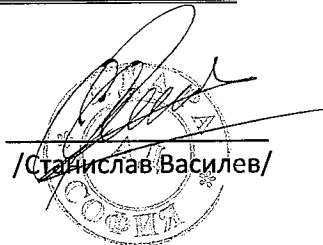
Междинен съкратен отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15.1	91	91
Други резерви	15.2	790	790
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)		2 241	1 618
Общо собствен капитал		3 122	2 499
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	17	50 177	14 630
Отсрочени данъчни пасиви	19	203	203
Нетекущи пасиви		50 380	14 833
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	16.2	4	3
Краткосрочни заеми	17	3 385	620
Търговски и други задължения	18	25 276	22 167
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	439	5
Задължения за данъци върху дохода		-	4
Текущи пасиви		29 104	22 799
Общо пасиви		79 484	37 632
Общо собствен капитал и пасиви		82 606	40 131

Съставил: _____
/Гергана Станчева/


Дата: 28 януари 2020 г.

Изпълнителен директор _____
/Станислав Василев/




Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

		За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2018 '000 лв.
Резултат от операции с финансови активи	3	(185)	1 952
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	4	1 161	557
Други приходи	8	2 947	
Разходи за външни услуги	5	(91)	(6)
Разходи за персонала	16.1	(51)	(46)
Други разходи	8	(405)	(173)
Печалба от оперативна дейност		3 376	2 284
Финансови разходи	6	(3 635)	(3 626)
Финансови приходи	6	882	2 610
Печалба преди данъци		623	1 268
Разходи за данъци върху дохода			(39)
Печалба за периода от продължаващи дейности		623	1 229
Печалба за периода		623	1 229
Общо всеобхватна печалба за периода		623	1 229
Печалба на акция:		лв.	лв.
		6.82	13.46
Общо	7	6.82	13.46

Съставил: 
/Гергана Станчева/

Дата: 10 януари 2020 г.

Изпълнителен директор


/Станислав Василев/


Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	91	790	1 618	2 499
Печалба за периода	-	-	623	623
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	623	623
Салдо към 31 декември 2019 г.	91	790	2 241	3 122

Всички суми са представени в '000 лв.

Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал
91	790	389	1 270
-	-	1 229	1 229
-	-	1 229	1 229
91	790	1 618	2 499

Салдо към 1 януари 2018 г.

Печалба за периода

Общо всеобхватна печалба за периода

Салдо към 31 декември 2018 г.

Съставил:

/Гергана Станчева/

Изпълнителен директор

/Стоянслав Василев/

Дата: 10 януари 2020 г.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

Пояснение	За 12 месеца към 31 декември 2019	За 12 месеца към 31 декември 2018
	'000 лв.	'000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от продажба на инвестиции	24 745	24 046
Плащания към доставчици	(50)	(15)
Придобиване на инвестиции	(14 202)	(25 389)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(47)	(45)
Постъпления от възстановени данъци	353	-
Плащания за данъци	(9)	-
Други постъпления/плащания от оперативна дейност, нетно	(213)	(5)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	10 577	(1 408)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(2 592)	(2 702)
Придобиване на дъщерни предприятия	(39 073)	-
Предоставени заеми	(2 987)	(4 577)
Постъпления от предоставени заеми	2 189	5 171
Постъпления от лихви по предоставени заеми	-	499
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	1 013	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(41 450)	(1 609)
Финансова дейност		
Получени заеми	55 236	15
Плащания по получени заеми	(21 665)	(618)
Плащания на лихви и други	(2 590)	(1 612)
Други постъпления/плащания от финансова дейност		5 227
Нетен паричен поток от финансова дейност	30 981	3 012
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	108	(5)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	11	16
Печалба/загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	(2)	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	117	11

Съставил: _____
/Гергана Станчева/

Дата: 10 януари 2020 г.

Изпълнителен директор

/Станислав Василев/



Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 21 представляват неразделна част от него.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Адара“ АД е търговия с ценни книжа, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионни сделки, други спомагателни бизнес услуги, отдаване под наем и управление на недвижими имоти на Дружеството и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона.

Дружеството е регистрирано с решение от 30.09.1991 г. на Бургаски Окръжен съд по дело № 6611/1991 г. Единния идентификационен код е 102046474.

Седалището и адресът на му на управление е гр. София бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Акциите на Дружеството не са регистрирани за търговия на регулиран пазар.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна.

То се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове.

- Станислав Василев Василев – изпълнителен директор;
- Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите;
- Гертана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Станислав Василев Василев.

Към 31.12.2019 г. в Дружеството са наети две лица на трудов договор.

Дружеството е ограничено отговорен съдружник в „Алма Гриинхаусес“ ООД, със седалище гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3, където притежава 95 % от дяловете.

Дружеството е собственик на Хит Имобилиен София ЕООД, със седалище гр.София, бул. Александър Малинов № 75, където притежава 100% от дяловете.

Предприятие-майка на „Адара“ АД към 31.12.2019 г. е Теа инвестмънт ООД/старо наименование Бети ООД/, регистрирано като дружество с ограничена отговорност с решение № 1880 от 24.03.2005 г. на Варненски окръжен съд по ф.д. 875 /2005 г. и притежава 81.45 % от акциите на Адара АД. На 09.11.2017 г. Бети ООД е преименувано на Теа Инвестмънт ООД и е осъществена промяна в съдружниците.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този съкратен междинен финансов отчет на Дружеството е изготвен за периода от дванадесет месеца до 31 декември 2019 г., в съответствие с МСС 34 Междинно финансово отчитане. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО, приети от Европейския съюз (ЕС) и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г.

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

Междинният финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2018 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28 януари 2020 г.

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.

2.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Във финансовия отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

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

2.2. 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.

2.3. Приходи

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

Приходът от продажба на ценни книжа се признава, когато са изпълнени следните условия:

- ▶ Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- ▶ Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- ▶ Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- ▶ Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

2.3.1. Приходи от лихви и дивиденди

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

2.4. Оперативни разходи

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

2.5. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

2.6. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

2.6.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- ▶ кредити и вземания;
- ▶ финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- ▶ инвестиции, държани до падеж;
- ▶ финансови активи на разположение за продажба.

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

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

2.6.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

2.7. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

2.8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки.

2.9. Собствен капитал, резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват законови резерви, общи резерви (вж. Пояснение 15.2).

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

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

2.10. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например, предоставени гаранции за продукти, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

2.11. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

2.11.1. Контрол върху дъщерно предприятие Алма Гриинхаусес ООД

В Пояснение 9.1 е описано, че Адара АД притежава 95 % от правата на глас в Алма Гриинхаусес ООД. Дружеството има властта да назначава управителя и има властта да управлява съответните дейности на Алма Гриинхаусес ООД. Поради тази причина ръководството е стигнало до заключението, че Дружеството има практическата възможност да управлява съответните дейности на Алма Гриинхаусес ООД еднолично и затова е налице контрол.

2.11.2. Контрол върху дъщерно предприятие Хит Иммобилиен София ЕООД

В Пояснение 9.1 е описано, че Адара АД притежава 100 % от правата на глас в Хит Иммобилиен София ЕООД. Дружеството има властта да назначава управителя и има властта да управлява съответните дейности на Хит Иммобилиен София ЕООД. Поради тази причина ръководството е стигнало до заключението, че Дружеството има практическата възможност да управлява съответните дейности на Хит Иммобилиен София ЕООД еднолично и затова е налице контрол.

2.12. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

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

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

2.12.1. Обезценка на нефинансови активи

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. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

2.12.2. Обезценка на кредити и вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

3. Резултат от операции с финансови активи

Операциите по продажби на финансови активи на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Приходи от продажба на финансови активи	-	15 839
Разходи по продажба на финансови активи	(185)	(83)
Себестойност на продадени финансови активи		(13 804)
	(185)	1 952

4. Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Приходи от преоценка на финансови активи	2 771	1 622
Разходи от преоценка на финансови активи	(1 610)	(1 065)
	1 161	557

5. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Регулаторни такси	(16)	-
Независим финансов одит	(22)	-
Разходи за консултантски услуги	(18)	(1)
Други	(35)	(5)
	(91)	(6)

6. Финансови приходи и разходи

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

31 декември 2019	31 декември 2018
---------------------	---------------------

	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за лихви по заеми	(2 756)	(2 361)
Разходи за такси и комисионни	(127)	(131)
Промяна на валутни курсове	(2)	(282)
Разходи по договори	(750)	(852)
Финансови разходи	(3 635)	(3 626)

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

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	839	1 127
Приходи по договори		1 477
Приходи от дивиденди	43	6
Финансови приходи	882	2 610

7. Доход на акция

Основната печалба/(загуба) на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната загуба за периода.

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

	31 декември 2019	31 декември 2018
Печалба/(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	623 000	1 229 000
Средно претеглен брой акции	91 347	91 347
Печалба/(Загуба) на акция (в лв. за акция)	6.82	13.46

8. Други разходи и приходи

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

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Разходи за данъци	(11)	(48)
Обезценка на вземания	(192)	(125)
Командировки	(1)	-
Разходи по договори	(200)	-

Други	(1)	-
Други разходи	(405)	(173)

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

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Обратно проявление на кредитен коректив	175	-
Приходи по договори	2 772	-
Други приходи	2 947	-

9. Инвестиции

9.1 Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредява не	31.12.2019	участие	31.12.2018	участие
		'000 лв.	%	'000 лв.	%
Алма Гринхаусес ООД	България	4	95	4	95
Хит Имоти София ЕООД	България	39 117	100	-	-
		39 121		4	

На 02.09.2019 г. Адара АД придобива всичките 50 000/петдесет хиляди/ дяла от капитала на Хит Имоти София ЕООД, ЕИК 131016758. Основната дейност на новопридобитото дъщерно дружество е отдаване под наем на недвижими имоти.

Дружествата са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

9.2 Инвестиционни имоти

През отчетния период Дружеството е закупило инвестиционен имот в гр. Варна, м-ст „Кабакум“

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Инвестиционен имот	1 811	1 811
Балансова стойност	1 811	1 811

10. Други инвестиции

В другите инвестиции са включени придобити акции в чуждестранно дружество.

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Други инвестиции	94	94
Балансова стойност	94	94

11. Краткосрочни финансови активи

Другите краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, които са държани за търгуване в краткосрочен период.

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Регистрирани акции	14 390	21 721
Дялове на ПКИ	799	-
Балансова стойност	15 189	21 721

Краткосрочните финансови активи са класифицирани като държани за търгуване и са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет. Регистрираните акции и дяловете в ПКИ са номинирани в български лева.

Печалбите и загубите от преоценката са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи“.

12. Търговски и други вземания

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Предоставени аванси	3 522	3 238
Вземания по операции с финансови инструменти	8 052	3 860
Вземания по договори, брутно	8 183	7 274
Обезценка на вземания по договори	(86)	(108)
Вземания по операции с ЦК	2 096	320
Обезценка на вземания по операции с ЦК	(26)	(2)
Други вземания	1 388	-
Търговски и други вземания	23 129	14 582

През периода са предоставени аванси за придобиване на имот в гр. Варна. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

13. Вземания по предоставени заеми

	30 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Вземания по търговски заеми	2 609	1 093
Обезценка на вземания по търговски заеми	(28)	(14)
Вземания по заеми, придобити по договор	607	476
Обезценка на вземания по заеми придобити по договор	(1)	(1)
Финансови активи	3 187	1 554

Нетната балансова стойност на вземанията по предоставени заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	117	11
Пари и парични еквиваленти	117	11

Дружеството притежава парични средства, които представляват внесена сума за гаранция за управление на Съвета на директорите, която към 31.12.2019 г. е в размер на 4 хил. лв.

15. Собствен капитал

15.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от обикновени акции с номинална стойност в размер на 1.00 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31 декември 2019	31 декември 2018
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	91 347	91 347
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември 2019	91 347	91 347

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2019 Брой акции	31 декември 2019 %	31 декември 2018 Брой акции	31 декември 2018 %
Теа Инвестмънт ООД	74 406	81.45	74 406	81.45
Други физически лица	16 941	18.55	16 941	18.55

91 347	100	91 347	100
--------	-----	--------	-----

15.2. Други резерви

	Законови резерви '000 лв.	Други резерви '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	9	781	790
Салдо към 31 декември 2019 г.	9	781	790
Салдо към 1 януари 2018 г.	9	781	790
Салдо към 31 декември 2018 г.	9	781	790

16. Възнаграждения на персонала

16.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Разходи за заплати	(42)	(39)
Разходи за социални осигуровки	(9)	(7)
Разходи за персонала	(51)	(46)

16.2. Пенсионни и други задължения към персонала

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Текущи:		
Други краткосрочни задължения към персонала	4	3
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	4	3

17. Заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Търговски заеми	276	135	-	-
Банков заем	1 107		36 996	-
Облигация	2 002	485	13 181	14 630
Общо балансова стойност	3 385	620	50 177	14 630

Към 31.12.2019 г. Дружеството е получило краткосрочни заеми в размер на 1 383 хил. лв., в т.ч. лихви – 33 хил. лв. (към 31.12.2018 г. краткосрочни заеми в размер на 135 хил. лв., в т.ч. лихви – 4 хил. лв.).

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

На 27.08.2019 г. Адара АД сключва договор за банков заем за следната цел: Финансиране придобиването на 100% от дружествените дялове на „Хит Иммобилен София“ ЕООД, ЕИК: 131016758 и придобиване на вземания от „Хит Хипермаркет“ ЕООД, ЕИК: 131016929, представляващи допълнителни парични вноски със следните параметри:

Банков кредит:

- ▶ Лихвен процент – 1 /едно/ месечен EURIBOR плюс надбавка
- ▶ Размер на кредита – 23 520 хил. евро
- ▶ Срок на кредита – 25 август 2031 г.
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 3-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение – недвижими имоти, собственост на Хит Иммобилен ЕООД, особен залог върху предприятие Хит Иммобилен ЕООД

18. Търговски и други задължения

	31 декември 2019 ‘000 лв.	31 декември 2018 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения по операции с финансови инструменти	21 668	20 432
Търговски задължения	26	1 698
Задължения по договори	692	37
Задължения по операции с ЦК	2 890	
Данъчни задължения/с изкл.на данъци върху дохода/	-	-
Финансови пасиви	25 276	22 167
Текущи търговски и други задължения	25 276	22 167

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

19. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Текущи активи			
Инвестиции	203	-	203
	203	-	203
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(51)		(51)
Отсрочени данъчни пасиви	254		254
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	203		203

Отсрочените данъци за сравнителния период 2018 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2018	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2018
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи	-	-	-
Инвестиции	168	35	203
	168	35	203
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(39)		(51)
Отсрочени данъчни пасиви	207		254
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	168		203

Всички отсрочени данъчни активи и пасиви са включени в отчета за финансовото състояние нетно.

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия, други свързани лица под общ контрол и ключов управленски персонал.

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

20.1. Сделки със собствениците

През периода няма извършвани сделки със собствениците.

20.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31 декември 2019	31 декември 2018
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	22	20
Разходи за социални осигуровки	5	5
Общо краткосрочни възнаграждения	27	25
Общо възнаграждения	27	25

21. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2019	31 декември 2018
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
дъщерни предприятия	-	1
Общо текущи вземания от свързани лица	-	1
Общо вземания от свързани лица	-	1

Текущи

Задължения към:

ключов управленски персонал
дъщерни предприятия
Общо текущи задължения към свързани лица
Общо задължения към свързани лица

6	5
433	-
439	5
439	5

Задълженията към ключов управленски персонал включват текущи задължения и гаранциите, внесени от членовете на Съвета на директорите по чл. 240 ал. 1 от Търговския закон, в размер на 4 хил. лв.

22. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни гаранционни и правни искове към Дружеството. Не са възникнали условни пасиви за Дружеството по отношение на дъщерни предприятия.

23. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

23.1. Анализ на пазарния риск

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.

23.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. По-малка част са сделките в евро. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., валутният риск за Дружеството е минимизиран в максимална степен. Дружеството притежава инвестиции в облигации в руски рубли.

23.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Всички финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти. Всички инвестиции в облигации на Дружеството, се изплащат на базата на фиксирани лихвени проценти.

23.1.3. Други ценови рискове

Основният ценови риск, на който Дружеството е изложено е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на Дружеството.

Дружеството измерва ценовия риск, свързан с инвестиции в индивидуални акции, чрез историческата волатилност на цената им, измерена чрез стандартно отклонение.

23.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, инвестиции в облигации и други.

несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

23.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично. 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.

24. Оценяване по справедлива стойност

24.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Справедливата стойност на финансови инструменти е представена в сравнение с тяхната балансова стойност към края на отчетните периоди в следната таблица:

Финансови активи	Към 31 декември 2019 г.		Към 31 декември 2018 г.	
	Справедлива стойност '000 лв.	Балансова стойност '000 лв.	Справедлива стойност '000 лв.	Балансова стойност '000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:				
Ценни книжа и дългови облигации	15 189	15 189	21 721	21 721
	15 189	15 189	21 721	21 721

25. Събития след края на отчетния период

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

26. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 28 януари 2020 г.