

Годишен доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Индивидуален финансов отчет

АДАРА АД

31 декември 2019 г.



# Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

## Годишен доклад за дейността

Докладът за дейността на „Адара“ АД за 2019 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 29, ал. 1 от Закона за счетоводството, като включва и установените събития, настъпили след датата на годишното счетоводно приключване.

Съветът на директорите на Дружеството оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2019 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

### Обща информация за Дружеството

„Адара“ АД е акционерно дружество регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102046474.

Дружеството е 100 % частна собственост.

Седалището и адресът на управление е гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75.

„Адара“ АД е създадено за неопределен срок. Предметът на дейност, съгласно устава включва: придобиване, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; 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.

### Капитал

Към 31 декември 2019 г. капиталът на Дружеството е 91 347 лв., разпределен в 91 347 броя обикновени налични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Дружеството не притежава собствени акции.

### **Акционери**

### **Участие в капитала**

„Теа Инвестмънт“ ООД /старо наименование „Бети“ ООД/	81.45
Физически лица	18.55
	<b>100 %</b>

### Органи на управление

Дружеството има едностепенна система на управление.

Управлява се от Съвет на директорите, който се състои от трима членове.

- Станислав Василев Василев – изпълнителен директор;
- Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите;
- Славчо Георгиев Бонев – член на Съвета на директорите – до 24.09.2019 г.;
- Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите – от 24.09.2019 г.;

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

#### Свързани лица

Свързани лица на „Адара“ АД са:

1. “Теа Инвестмънт” ООД /старо наименование Бети ООД/ – притежава 81.45 % от капитала.
2. “Алма Гринхаусес” ООД – дъщерно дружество с 95 % участие.
3. “Хит Иммобилиен София” ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие
4. Ключов управленски персонал – членовете на Съвета на Директорите.

#### Резултати от дейността

Финансовият резултат от дейността на „Адара“ АД за 2019 г. е печалба в размер на 556 хил. лв. (2018 г.: 1 229 хил. лв. печалба).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2019 г. е 82 000 хил. лв. (2018 г.: 40 131 хил. лв.), от които нетекущи – 40 989 хил. лв. (2018 г.: 1 909 хил. лв.). Увеличението се дължи главно на придобити инвестиции в дъщерни предприятия.

Сумата на пасивите на Дружеството към 31 декември 2019 г. е 78 945 хил. лв. (2018 г.: 37 632 хил. лв.), от които нетекущи - 50 408 хил. лв. (2018 г.: 14 833 хил. лв.) и текущи в размер на 28 537 хил. лв. (2018 г.: 22 799 хил. лв.). Увеличението се дължи главно на увеличените задължения по получен банков заем.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2019 г. е на стойност 3 055 хил. лв. (2018 г.: 2 499 хил. лв.). Увеличението се дължи на текущата печалба.

#### Рискове

При осъществяване на дейността си „Адара“ АД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

#### Систематични рискове:

##### **Политически риск:**

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната, които от своя страна влияят върху възвръщаемостта на инвестициите. Определящ фактор за дейността на даден отрасъл и респективно дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набеязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика или в по-неблагоприятния случай - смяна на правителството и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

В условията на международна нестабилност, породена и от надигания се тероризъм, политическият риск зависи от мерките, които правителството предприема за противодействие и за ограничаване на негативните ефекти от кризата. Икономическата и фискална политика на правителството е насочена към:

- постигане на трайна макроикономическа устойчивост;
- стимулиране конкурентоспособността на икономиката;
- подобряване качеството на социалните системи и стандарта на живот.

##### **Макроикономически рискове:**

Икономиката на България като малка държава е силно зависима от европейската и световната икономика. Подобренето на водещите индикатори за еврозоната формират очаквания за нейното бавно и постепенно възстановяване след пандемията от COVID-19.

Конюктурноводещите индикатори показаха известно подобрение през последните месеци, но основните пазарни движещи сили се очаква да останат силно променливи. Темповете на възстановяване на световната икономика се очаква да останат умерени. В същото време, с нарастване на структурните предизвикателства, икономическата активност в развиващите се страни показва известна загуба на инерция.

Пазарните обеми, както и маржове се очаква да продължат да бъдат под натиск, независимо от очакваното възстановяване на икономиката.

Очакванията за бизнес климата са предпазливо оптимистични.

Все още най-голямата част от икономическия растеж се дължи на ударното усвояване на европейски средства.

Разпространението на пандемията от COVID-19 на национално и международно ниво е все още непредсказуемо и мерките, предприемани от държавните власти, са изключително динамични, ефектът върху световната икономика не може да бъде надеждно оценен. Спирането на цели отрасли неминуемо ще доведе до забавяне националната икономика и инфлация. В тази връзка икономиката на България е силно зависима от европейската икономика. Спадът на водещите макроикономически индикатори за еврозоната формират очаквания за повишаване на инфлацията. В краткосрочен план вътрешното търсене се очаква да бъде неблагоприятно повлияно от засилването на инфлационните процеси. Основните пазарни движещи сили се очаква да останат силно променливи.

Пазарните обеми, както и маржове се очаква да продължат да бъдат под натиск, поради очаквания спад на икономиката.

#### **Валутен риск:**

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. Като гарант за макроикономическата стабилност, България ще запази паричния съвет при съществуващото равнище на фиксиран валутен курс от 1.95583 лева за 1 евро до присъединяването на страната към еврозоната.

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

#### **Инфлационен риск:**

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестициите в България. Основните рискове, свързани с инфлацията се отнасят до развитието на международните цени и до темпа на икономически растеж в страната. Средногодишната инфлация на международните пазари на суровини се очаква да се повиши под влияние на пандемията от COVID-19.

#### **Несистематични (микроикономически) рискове:**

##### **Фирмен риск:**

Свързан е с характера на основната дейност на Дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на Дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на Дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за Дружеството ни засяга анализа на услугите, които се предлагат от „Адара“ АД, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативното и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

#### **Финансов риск:**

Финансовият риск на Дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банковите и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Като основен проблем в макроикономически аспект са високите стойности на междуфирмена задлъжнялост. Негативен ефект върху предприятията и задлъжнялостта имат ниският ръст на БВП, неблагоприятният бизнес климат, свиването на инвестициите, нарастването на случаите с фактическа неплатежоспособност, фалитите и бавните процедури по несъстоятелност. Броят на необслужените кредити остава висок. Но основно решение на проблема за сега е ускореното усвояване на еврофондове и по-достъпното, нисколихвено, банково финансиране за бизнеса, както и директивното налагане на срокове за разплащане.

Управлението на финансовия риск за Дружеството ни е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи и адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

#### **Ликвиден риск:**

Неспособността на Дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в Дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на Дружеството.

Управлението на ликвидния риск за Дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас от парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

#### **Риск, свързан с паричния поток:**

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в Дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци на Дружеството ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

#### **Кредитен риск:**

Ако Дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на Дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за Дружеството ни изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната ни политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

#### **Инвестиционен риск:**

Инвестиционният риск се изразява в това дали реалната доходност от направена инвестиция се различава от предварително планираната такава. Поради дефицита на финансов ресурс и съществуващата финансова криза, банките не финансират много от проектите, класирани по новите рискови матрици. Налага се преразглеждане на планираните инвестиции и специално внимание върху тези с критична значимост за успеха на Дружеството и върху тези с бърза възвръщаемост.

За управление на инвестиционния риск се прилага политика на хеджиране - застраховка срещу неблагоприятни събития, която не ги предотвратява, но ограничава последиците от тях.

#### **Регулативен риск:**

Регулативният риск е свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовни нормативни актове или вътрешнодружествените документи, както и от загуби в резултат на интервенция на данъчните власти.

#### **Лихвен риск**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2019 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

#### Наличието на клонове на предприятието

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

#### Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

#### Придобиване на собствени акции

„Адара“ АД не е придобивала собствени акции.

#### Нетни възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите

Получател	Сума в лева	Основание
Надя Ангелова Добрева	Председател	3 688.01
Станислав Василев Василев	Член	7 216.27
Славчо Георгиев Бонев	Член	3 045.36
Гергана Петрова Станчева	Член	3 045.36

#### Придобити, притежавани и прехвърлени акции на Дружеството от членове на Съвета на Директорите

Членовете на Съвета на Директорите не притежават акции на Дружеството.



Участие на членовете на Съвета на Директорите в търговски дружества

- ✓ Станислав Василев Василев – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите в „Адара“ АД
- Не участва в управлението на други дружества;
- ✓ Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите в „Адара“ АД:
- “Алма Грийнхаусес” ООД – управител, ЕИК 148149898;
- ✓ Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите в „Адара“ АД
- Не участва в управлението на други дружества;

Информация за сключените договори извън обичайната дейност

През отчетната 2019 г. „Адара“ АД или негово свързано лице не е сключило договори, които излизат извън обичайната му дейност.

Политика по управление на финансовия риск

**Политиката относно управление на финансовия риск на „Адара“ АД касае способността му да:**

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

**Политиката относно управление на финансовия риск на „Адара“ АД отчита влиянието на ключови фактори като:**

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- конкурентоспособността на Дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността.

**Политиката относно управление на финансовия риск на „Адара“ АД включва следните принципи:**

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане - на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на Дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на Дружеството.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

"Адара" АД има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съгласно Устава на "Адара" АД о компетенциите на Общото събрание е да изменя и допълва устава, да преобразува и прекратява дружеството, да увеличава и намалява капитала на дружеството, да избира и освобождава членовете на Съвета на директорите. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите се избира за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

9. Превомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Превомощията на Съвета на директорите са подробно описани в Устава на Дружеството.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

"Адара" АД няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетения при напускане или уволнение без право основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не съществуват споразумения между "Адара" АД и членовете на Съвета на директорите или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без право основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Дата: 01.07.2020 г.

Изпълнителен директор: .....

Станислав Василев

