

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Групата 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 Групата и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона. Дружеството - майка 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 управление на Дружеството – майка е гр. София бул. „Александър Малинов“ № 75. Акциите на Дружеството – майка не са регистрирани на фондова борса. Системата на управление на Дружеството - майка 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;
- 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 - майка се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Станислав Василев Василев.

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

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

На 02.09.2019 г. „Адара“ АД придобива „Хит Иммобилиен София“ ЕООД, със седалище гр. София, ул. „Александър Малинов“ № 75, където притежава 100 % от дяловете.

Дружеството - 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

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, 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.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

3. Промени в счетоводната политика

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

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

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

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

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 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

- Промените са свързани със следните стандарти:
- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Групата представя отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2019 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето 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. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр.

реклафицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакви неконтролиращо участие

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за

статии, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Дружеството - майка.

4.6. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на консолидирания финансов отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им. Валутата на представяне в консолидираните финансови отчети на групата също е българският лев.

4.7. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние

4.7.1. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Модел на справедливата стойност

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в отчета за печалбата или загубата на ред „Печалба / (Загуба) от промяна в стойността на нефинансови активи”

4.7.2. Основен капитал

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието майка.

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

4.7.3. Резерви

Резервите на групата се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата, от емитиране на акции или реализиране на бизнескомбинации, в които групата е страна. Резервите на групата могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на Дружеството – майка и/или Устава на дъщерното дружество.

4.7.4. Задължения към наети лица

Платен годишен отпуск

Съгласно Кодекса на труда правото на ползване на определения полагаем годишен отпуск се запазва и в случаите, когато не е използван в годината, за която се отнася. В съответствие с МСС 19 "Доходи на наети лица" разхода за отпуски се начислява като разход и се признава като задължение към служителите в годината, за която се отнася.

Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, холдингът му изплаща обезщетение в двукратен размер на брутното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудовия стаж в дружество от групата е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на брутното трудово възнаграждение, при натрупан трудов стаж в дружество от групата над десет последователни години.

Поради това, че няма достатъчно данни за надеждно определяне на размера на дължимите обезщетения, както и поради очакваните промени в промени в нормативната уредба, в този консолидиран финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране

4.8. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с приходи от наеми, лихви по предоставени заеми, преценки на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, покупко – продажба на вземания, покупко – продажба на имоти и други

За да определи дали и как да признае приходи, Групата прилага МСФО 15 Приходи от клиенти и 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 Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в консолидирания отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет 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.

4.8.1. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми на други Дружества и договори за цесия. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

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

4.9. Оперативни разходи

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

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

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

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;

Разходи, за които Групата не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.10. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който

се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.11. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.12 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.12. Тестове за обезценка на репутация и инвестиционни имоти

При изчисляване на размера на обезценката Групата 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. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, 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 Групата 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 Групата, 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 Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата 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.

4.13. 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 консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. 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 репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

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. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.20.1.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата 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 свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.14. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на групата и текущо задължение към собствениците на акционерния капитал в периода, в който е възникнало правото за получаване.

През текущия период Дружеството – майка не е взимало решение за разпределяне на дивидент.

4.15. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет предприятията се считат за свързани лица, когато едно от тях е в състояние да контролира другото или може да упражнява значително влияние върху другото в процеса на вземане на финансови и оперативни решения.

4.16. Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и общия брой на обикновените поименни акции на дружеството - майка.

4.17. Финансови инструменти.

4.17.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата 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.

4.17.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите 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 Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други приходи/(разходи); нетно“ в отчета за за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.17.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски вземания

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

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

4.17.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажменти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Групата начислява обезценка на търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания групата счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажменти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Обезценката се представя в консолидирания отчет за финансовото състояние като намаление на brutната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други приходи/ (разходи), нетно“.

Групата определя процента на обезценка на обслужваните вземания в размер определен на база исторически данни за несъбираемост.

4.17.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми – банкови и облигационни, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

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

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

4.17.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в индивидуалния отчет за финансовото състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в индивидуалния отчет за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в индивидуалния отчет за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в индивидуалния отчет за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в индивидуалния отчет за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

4.18. Пари и парични еквиваленти

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

4.19. 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 Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно сročността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове

или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. 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, включително 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, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в 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, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. 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. Те са описани заедно с условните задължения на Групата в пояснение 26.

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в Пояснение 4.21.

4.20.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.20.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични

потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов 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.

При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2018 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетите МСФО 9 и МСФО 15.

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

4.21.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата ѝ 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 Групата 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 Групата 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.

4.21.2. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 5.1.

4.21.3. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват

преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.21.4. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Активите на Групата оценявани по справедлива стойност са представени в пояснение 30.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2019 участие %	2018 участие %
Алма Грийнхаусес ООД	България	Обслужващо дружество по ЗДСИЦ	95	95
Хит Имобилиен София ЕООД	България	Отдаване на недвижими имоти под наем	100	-

По-долу е представена обобщена финансова информация за дъщерните дружества преди вътрешногрупови елиминации и рекласификации:

	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Нетекущи активи	17 923	-
Текущи активи	146	11
Общо активи	18 069	11
Нетекущи пасиви	-	-
Текущи пасиви	560	6
Общо пасиви	560	6
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на Предприятието майка	17 509	5
Приходи	2 170	52
Разходи	(1 379)	(51)
Печалба за периода, отнасяща се до собствениците на Предприятието майка	791	1
Разходи за данъци върху дохода	(79)	-
Печалба за периода	712	1
Общо всеобхватен доход за периода	712	1
Нетни парични потоци от оперативна дейност	509	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(386)	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	(1)	-
Нетен паричен поток	122	-

5.2. Придобиване на дружество „Хит Иммобилиен“ ЕООД през 2019

На 02.09.2019 г. Групата придобива контрол над дружество „Хит Иммобилиен“ ЕООД чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в Дружеството.

От датата на придобиването дружество „Хит Иммобилиен“ ЕООД е реализирало приходи в размер на 768 хил.лв. и печалба в размер на 190 хил.лв., които са включени в консолидирания финансов отчет. Ако дружеството „Хит Иммобилиен“ ЕООД беше придобито на 1 януари 2019 г., приходите на Групата за периода щяха да бъдат 2,101 хил.лв., а печалбата за периода щеше да бъде 707 хил.лв.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество „Хит Иммобилиен“ ЕООД е извършено през 2019 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	39 824
Нетекущи активи	39 824
Търговски и други вземания	54
Пари и парични еквиваленти	47
Текущи активи	101
Общо активи	39 925
Задължения	(102)
Нетни разграничими активи и пасиви	39 823

Съгласно счетоводната политика, Групата отчита инвестиционните си имот по модела на справедливата стойност. Към датата на придобиване Групата е възложила на независим оценител да извърши оценка на справедливата стойност на придобитите чрез бизнескомбинация инвестиционни имоти. За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 29.

	‘000 лв.
Прехвърлено възнаграждение	39 073
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(47)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	39,026

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Общо възнаграждение	39 073
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(39 823)
Печалба	(750)

В резултат на оценяването по справедлива стойност на притежавано дялово участие (100%) в придобитото дружество преди бизнес комбинацията е призната печалба в размер на 750 хил. лв., която е включена на ред „Печалба от бизнес комбинация“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата/отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

6. Резултат от операции с финансови активи

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

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Приходи от продажба на финансови активи	1 003	15 839
Разходи по продажба на финансови активи	(896)	(13 887)
	<u>107</u>	<u>1 952</u>

6.1. Приходи от продажби

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

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Приходи от наеми	701	-
Приходи от предоставяне на услуги	67	52
	<u>768</u>	<u>52</u>

7. Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Печалба от преоценка на финансови активи	2 788	1 622
Загуба от преоценка на финансови активи	(1 633)	(1 065)
	<u>1 155</u>	<u>557</u>

8. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Юридически услуги	(53)	-
Разходи за такса смет и данък сгради	(59)	-
Разходи за услуги	(42)	-
Лицензирана оценка	(31)	-
Независим финансов одит	(29)	-
Счетоводни услуги	(24)	(22)
Регулаторни такси	(16)	(1)
Консултантски услуги	(21)	-
Други	(3)	(5)
	<u>(278)</u>	<u>(28)</u>

АДАРА АД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2019 г.

9. Дългосрочни финансови активи

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата :		
• Акции и дялове	101	94
	<u>101</u>	<u>94</u>

Групата е закупила през 2018 г. дялове във договорен чужденстранен фонд с цел доходност. Придобитите дялове се отчитат по справедливата им стойност към съответната дата, съобразно листвана пазарна цена за един дял.

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

10. Други приходи/ (разходи), нетно

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Кредитна обезценка на ФА отчитани по амортизирана стойност, съгласно МСФО 9	(242)	(125)
Обратно проявление на кредитна загуба от обезценка на ФА	232	-
Лихви, глоби и неустойки	(200)	-
Данъци, такси и други подобни разходи	-	(48)
Други разходи	(2)	-
	<u>(212)</u>	<u>(173)</u>

11. Финансови приходи и разходи

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

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми	(2 791)	(2 361)
Разходи за такси и комисионни	(126)	(131)
Промяна на валутни курсове	(2)	(282)
Разходи за неустойки	(1 645)	(852)
Други финансови разходи	(1)	-
Финансови разходи	<u>(4 565)</u>	<u>(3 626)</u>

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

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	835	1 127
Приходи от неустойки	2 438	1 477
Други финансови приходи	46	6
Финансови приходи	<u>3 319</u>	<u>2 610</u>

12. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2018 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Печалба/(загуба) за периода преди данъци	900	1 269
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(90)	(127)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(28)	(122)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	348	245
Текущ разход за данъци върху дохода	(22)	(4)
Отсрочени данъчни приходи / (разходи):	(28)	(35)
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(50)	(39)
Разходи за данъци върху дохода		

13. Доход на акция

13.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Групата.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2019	2018
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	900 000	1 230 000
Средно претеглен брой акции	91 347	91 347
Основен доход на акция (в лв. за акция)	9.85	13.47

13.2. Дивиденди

Разпределението на дивиденди от Групата става след решение на Общото събрание на акционерите. Не е признато задължение за изплащане на дивиденди през 2018 г. и 2019 г. в консолидираните финансови отчети. Не се очаква да възникнат данъчни последствия от тази транзакция за Групата.

14. 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	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи			
Инвестиции	203	28	231
	<u>203</u>	<u>28</u>	<u>231</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(51)		(51)
Отсрочени данъчни пасиви	254		254
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	<u>203</u>		<u>231</u>

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
	<u>168</u>	<u>35</u>	<u>203</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(39)		(51)
Отсрочени данъчни пасиви	207		254
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	<u>168</u>		<u>203</u>

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

15. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, които са оценени по справедлива стойност в печалбата / (загубата).

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Регистрирани акции	14 720	21 721
Дялове на ПКИ	799	-
Балансова стойност	<u>15 519</u>	<u>21 721</u>

Краткосрочните финансови активи са класифицирани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата, като база за определяне на справедливите стойности са борсовите котировки към датата на консолидирания финансов отчет.

АДАРА АД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2019 г.

Регистрираните акции са номинирани в български лева, а облигациите са в руски рубли и се търгуват на публична фондова борса.

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“.

15.1. Суми признати в печалбата или загубата

През годината следните печалби/(загуби) бяха признати в печалбата или загубата:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Печалби/(Загуби) от промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата	67	557

16. Търговски и други вземания

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Вземания по цесии, брутна сума преди обезценка	7 690	7 382
Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания по цесии	(82)	(108)
Вземания по цесии	7 608	7 274
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	6 816	3 459
Коректив за очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(25)	(2)
Търговски вземания	6 791	3 457
Вземания по репо сделки	8 053	3 860
Други вземания	18	-
Търговски и други вземания, нетно	22 470	14 591

Към 31.12.2019 г. в сумата на търговските вземания е включен остатък от предоставен аванс за придобиване на недвижим имот в гр. Варна. Към същата дата договора за покупко-продажба на недвижимия имот е прекратен. Всички търговски вземания на Групата са краткосрочни и са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. Приложен е опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други приходи/ (разходи), нетно“. Обезценените вземания са били дължими главно от клиенти, които са имали финансови затруднения.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	110	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	218	110
Възстановяване на загуба от обезценка	(221)	-
Салдо към 31 декември	107	110

17. Вземания по предоставени заеми

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Вземания по търговски заеми, брутна сума преди обезценка	2 312	1 107
Вземания по други заеми, брутна сума преди обезценка	152	462
Коректив за очаквани кредитни загуби	(23)	(15)
Финансови активи, нетно	2 441	1 554

Всички вземания по предоставени заеми са краткосрочни и са отпуснати при пазарни лихвени нива. Всички вземания по предоставени заеми на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Съответната обезценка е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други приходи/ (разходи), нетно“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземанията по предоставени заеми може да бъде представено както следва :

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	15	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	20	15
Възстановяване на загуба от обезценка	(12)	-
Салдо към 31 декември	23	15

18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	241	13
Пари и парични еквиваленти	241	13

Групата 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.

19. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват имоти, които се намират в гр. Варна и гр. София, които се държат с цел увеличаване стойността на капитала.

Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 30. Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	1 811
Новопридобити активи:	
- чрез бизнес комбинация	39 824
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	41 635

Новопридобитите инвестиционните имоти са заложени като обезпечение по заеми (пояснение 22)

Повечето инвестиционни имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2019 г., възлизащи на 2,101 хил.лв. (2018 г.: 2,004 хил.лв.), са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от оперативна дейност“. Те включват лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						Общо
	До 1	1-2	2-3	3-4	4-5	над 5	
	година	години	години	години	години	години	
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
31 декември 2019 г.	2 101	3 954	3 954	3 954	3 954	3 954	21 871
31 декември 2018 г.	2 101	3 954	3 954	3 954	3 954	3 954	21 871

20. Собствен капитал

20.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството - майка 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 - майка.

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

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

	31 декември 2019	31 декември 2019	31 декември 2018	31 декември 2018
	Брой акции	%	Брой акции	%
Tea 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

20.2. 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

АДАРА АД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2019 г.

21. Възнаграждения на персонала

21.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Разходи за заплати	(80)	(63)
Разходи за социални осигуровки	(14)	(12)
Разходи за персонала	(94)	(75)

21.2. Пенсионни и други задължения към персонала

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

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Текущи:		
Други краткосрочни задължения към персонала	10	5
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	10	5

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2019 г.

22. Заеми

	Текущи		Нетекущи	
	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Търговски заеми	277	135	-	-
Банков заем	1 108	-	36 996	-
Облигация	2 013	485	13 181	14 630
Общо балансова стойност	3 398	620	50 177	14 630

Към 31.12.2019 г. Групата е получило краткосрочни заеми в 1 385 хил. лв., в това число лихви – 34 хил. лв. (Към 31.12.2018 г. краткосрочни заеми в размер на 135 хил. лв., в това число 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 Имобилиен София“ ЕООД, ЕИК: 131016758 и придобиване на вземания от „Хит Хипермаркет“ ЕООД, ЕИК: 131016929, представляващи допълнителни парични вноски със следните параметри:

- ▶ 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 – първа по ред ипотека на недвижими имоти; собственост на Хит Имобилиен ЕООД; първи по ред особен залог върху търговско предприятие Хит Имобилиен ЕООД; първи по ред особен залог върху 50 000 дружествени дяла на „Адара“ в Хит Имобилиен, първи по ред особен залог върху търговските вземания на Хит Имобилиен.

На 20.12.2017 г. Групата е емитирала облигации на обща стойност 15 000 хил. лв., с фиксиран лихвен процент 6,75 % и падеж 20.12.2026 г. Лихвените плащания са на шестмесечие. Плащанията на главницата са дължими след юни 2020 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови затрудни“. Неконвертируемите облигации на Групата се отчитат по амортизирана стойност. Салдото към 31.12.2019 г. включва 15 000 хил. лв. главница, 567 хил. лв. лихва и 373 хил. лв. скonto от разходи по сделката. Считано от 19.06.2018 г., облигациите на Групата са допуснати до търговия на Българската Фондова Борса. Съгласно условията по горепосочената емисия, емитентът се задължава да спазва следните финансови показатели до окончателното плащане на облигационния заем:

- Съотношение Пасиви към Активи – не по-високо от 97 %
- Покритие на разходи за лихви – не по-ниско от 1.05
- Текуща ликвидност – не по-ниска от 0.5

В случай, че емитентът наруши 2 или повече от 2 от определените по-горе финансови съотношения, се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца на настъпване на съответното обстоятелство да приведат показателите / съотношенията в съответствие с изискванията по облигационния заем.

Нарушението на тези показатели не води до предсрочна изискуемост на заемът.

Към 31 декември емитентът спазва задължението за поддържане на горепосочените коефициенти. Изчислението им за текущия и предходния период е показано в долната таблица:

	31.12.2019	31.12.2018
Съотношение Пасиви / Активи	95,87%	98,46%
Покритие на разходи за лихви	1,34	1,97
Текуща ликвидност	1,42	1,68

22.1. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Групата

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Групата, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези, за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Групата като парични потоци от финансова дейност.

	2018	Парични изменения	Други изменения*	2019
Получени заеми	620	38 088	(327)	38 381
Облигация	14 630	-	564	15 194
Общо	15 250	38 088	236	53 575

* Другите изменения включват начисления на лихви.

23. Търговски и други задължения

2019	2018
'000 лв.	'000 лв.

Текущи:		
Задължения по репо сделки	21 674	20 432
Търговски задължения	2 960	1 700
Задължения по цесии	492	37
Други задължения	6	4
Финансови пасиви	25 132	22 173
Текущи търговски и други задължения	25 132	22 173

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

24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата 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.

24.1. Сделки със собствениците

През периода няма извършвани сделки със собствениците.

24.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Залати, включително бонуси	38	32
Разходи за социални осигуровки	8	8
Общо краткосрочни възнаграждения	46	40
Общо възнаграждения	46	40

25. Разчети със свързани лица в края на годината

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Текущи задължения към:		
ключов управленски персонал	6	5
Общо текущи задължения към свързани лица	6	5
Общо задължения към свързани лица	6	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.

26. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата е осъществило следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Групата е погасило свои задължения към свои контрагенти в размер на 560 хил. лв. чрез прихващане по договори за цесия.

27. Условни активи и условни пасиви

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

28. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата:			
Ценни книжа и дългови облигации	15	15 519	21 721
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	16	22 470	14 591
Вземания по предоставени заеми	17	2 441	1 554
Пари и парични еквиваленти	18	241	13
Финансови активи		40 671	37 879
Финансови пасиви	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	22	53 575	620
Търговски и други задължения	23	25 132	22 173
Финансови пасиви		78 707	22 793

Вижте Пояснение 4.17 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в Пояснение 30. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 29.

29. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте Пояснение 28. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата 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 Групата, са описани по-долу.

29.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена 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 Групата.

29.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. За да намали валутния риск, Групата следи паричните потоци, които не са в български лева, и сключва форуърдни договори, които не противоречат на политиката на Групата за управление на риска.

По принцип има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране.

29.1.2. Лихвен риск

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

29.1.3. Други ценови рискове

Основният ценови риск, на който Групата е изложена 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 Групата.

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

Общият риск на портфейла към 31 декември 2019 г. възлиза на 4.91% (4.91 % за 2018 г.)

29.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, инвестиции в облигации и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Ценни книжа	15 519	21 721
Търговски вземания	22 470	14 591
Вземания по предоставени заеми	2 441	1 554
Пари и парични еквиваленти	241	13
Балансова стойност	40 671	37 879

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към 31.12.2019 г. Групата е предоставило инвестиции във финансови активи като обезпечение по репо сделки с балансова стойност в размер на 12 117 хил. лв. (2018 г. : 15 871 хил. лв.)

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

29.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът да не може да погаси своите задължения. Групата 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 Групата за периода.

Групата държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Заеми	1 828	1 570	16 772	33 405
Търговски и други задължения	2 252	22 880	-	-
Общо	4 080	24 450	16 772	33 405

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Заеми		2 256	8 924	5 706
Търговски и други задължения		20 537	-	-
Общо	5	22 793	8 924	5 706

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания.

30. Оценяване по справедлива стойност

30.1. 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	Балансова	Справедлива	Балансова
	стойност	стойност	стойност	стойност
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи на справедлива стойност в печалбата и загубата:				
Ценни книжа и дългови облигации	15 519	15 519	21 721	21 721
	15 519	15 519	21 721	21 721

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2019 г.		Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи						
Борсово търгувани ценни книжа и облигации	15		15 198	-	321	15 519
Нетна справедлива стойност			15 198	-	321	15 519
31 декември 2018 г.		Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи						
Борсово търгувани ценни книжа и облигации	15		21 514	-	207	21 721
Нетна справедлива стойност			21 514	-	207	21 721

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

Борсово търгувани ценни книжа и облигации

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти и облигации са представени в български лева и са публично търгувани на борсата. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

Определяне на справедливата стойност

За финансовите активи и пасиви на Групата, класифицирани на ниво 3 се използват техники за оценяване с помощта на независими оценители.

АДАРА АД
Консолидиран Финансов отчет
31 декември 2019 г.

Техники за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

Следната таблица представя техниките за оценяване, използвани при оценяването на справедливите стойности на Ниво 3, както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Вид на финансовия инструмент	Справедлива стойност на 31.12.2019	Техника за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между ключови ненаблюдаеми входящи данни и справедлива стойност	Диапазон на дисконтовия фактор	Анализ на чувствителността	Ефект върху справедливата стойност в хил. лв.
Акции и дялове	321	30% Метод на нетната балансова стойност на активите/ 70% стойност на метода на дисконтираните парични потоци	НСА с пазарна оценка на активите/ Дисконтов процент, коригиран за риска над безрисковия лихвен процент и очаквания темп на растеж	Чувствителна разлика между оценката на активите и пазарните стойности на оценяваните активи / увеличение над безрисковия лихвен процент ще доведе до по-ниска справедлива стойност; Увеличаване на очаквания ръст ще доведе до по-висока стойност	Дисконтов фактор 10%		
				2019	2018		
				'000 лв.	'000 лв.		
Салдо към 1 януари				207	-		
Признати в:							
Печалбата или загубата				67	207		
Покупки				47	-		
Салдо към 31 декември				321	207		

Началното салдо на финансовите инструменти, включени на това ниво, може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

30.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2019 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти:	-	-	41 635	41 635
31 декември 2018 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти:	-	-	1 811	1 811

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Инвестиционни имоти придобити, чрез бизнес комбинация (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност на инвестиционните имоти, придобити, чрез бизнес комбинация от 02.09.2019 г., на стойност 39 824 хил. лв., се базира на три метода: метод на вещната стойност, метод на приходната стойност и сравнителен метод.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за инвестиционния имот на Групата. Степента и посоката на тези корекции зависят от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Недвижим имот със справедлива стойност в размер на 1 811 хил. лв., придобит през 2018 г. не е бил преоценяван към отчетната дата. Ръководството счита, че ефектът от промяната в справедливата стойност между датата на придобиване и отчетната дата е несъществен.

31. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения – заемите, търговските и други задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

АДАРА АД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2019 г.

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Собствен капитал	3 400	2 500
Коригиран капитал	<u>3 400</u>	<u>2 500</u>
Общо задължения-заеми, търговски и други задължения	78 776	37 429
Пари и парични еквиваленти	(241)	(13)
Нетен дълг	<u>78 535</u>	<u>37 416</u>
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	<u>1:23.10</u>	<u>1:14.97</u>

32. Събития след края на отчетния период

Във връзка с разпространението на COVID-19, всички европейски държави обявиха извънредни мерки с цел по-бързото и безпроблемно справяне със ситуацията, което неминуемо води до затруднения в областта на бизнеса и икономическата дейност в световен и национален мащаб и има непряко неблагоприятно влияние върху оперативната дейност на Групата.

Ръководството счита текущата ситуация за некоригиращо събитие, възникнало след датата на отчетния период. Ситуацията към датата на публикуване на отчета е изключително динамична и ръководството на Групата не е в състояние да оцени степента на негативно влияние на пандемията върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Групата.

Ръководството на Групата продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност да предприеме всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние на пандемията върху дейността на Групата.

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

33. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 10 юли 2020 г.