

Междинен консолидиран финансов отчет

АДАРА АД

30 юни 2020 г.

Съдържание

Страница

Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	3
Консолидиран отчет за паричните потоци	4
Пояснения към консолидирания финансов отчет	5

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 30 юни 2020 г.

	Пояснение	30 юни 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	17	41 635	41 635
Други инвестиции	8	101	101
Нетекущи активи		41 736	41 736
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	13	14 349	15 519
Търговски вземания	14	22 238	22 470
Вземания по предоставени заеми	15	2 342	2 441
Пари и парични еквиваленти	17	35	241
Текущи активи		38 964	40 671
Общо активи		80 700	82 407
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	18.1	91	91
Други резерви	18.2	790	790
Неразпределена печалба		2 571	2 519
Общо собствен капитал		3 452	3 400
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	20	50 177	50 177
Търговски и други задължения	21	873	-
Отсрочени данъчни пасиви, нетно	12	231	231
Нетекущи пасиви		51 281	50 408
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	19.2	14	10
Краткосрочни заеми	20	2 588	3 398
Търговски и други задължения	21	23 359	25 185
Краткосрочни задължения към свързани лица	23	6	6
Текущи пасиви		25 967	28 599
Общо пасиви		77 248	79 007
Общо собствен капитал и пасиви		80 700	82 407

Съставил :

Гергана Станчева

Дата : 23 септември 2020 г.

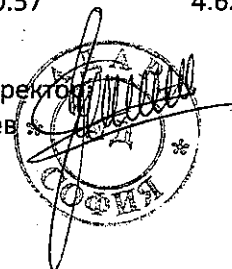
Изпълнителен директор
Станислав Василев

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 30 юни 20120 г.

	Пояснение	30 юни 2020 '000 лв.	30 юни 2019 '000 лв.
Резултат от операции с финансови активи	5	(1)	(24)
Други приходи/(разходи), нетно	9	(77)	1 237
Приходи от продажби	5.1	1 111	28
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	6	34	214
Разходи за материали		(1)	-
Разходи за външни услуги	7	(756)	(40)
Разходи за персонала	19.1	(201)	(39)
Печалба от оперативна дейност		109	1 376
Финансови разходи	10	(1 569)	(1 279)
Финансови приходи	10	1 512	325
Печалба за периода		52	422
Общо всеобхватен доход за периода		52	422
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция:	11.1	0.57	4.62

Съставил :
Гергана Станчева
Дата : 23 септември 2020 г.

Изпълнителен директор
Станислав Василев



Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 30 юни 2020 г.

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	91	790	2 519	3 400
Печалба за периода			52	52
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	52	52
Салдо към 30 юни 2020 г.	91	790	2 571	3 452

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	91	790	1 619	2 500
Печалба за периода			423	423
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	423	423
Салдо към 30 юни 2019 г.	91	790	2 042	2 923

Съставил :

Гергана Станчева

Дата : 23 септември 2020 г.

Изпълнителен директор
Станислав Василев



Консолидиран отчет за паричните потоци за периода към 30 юни 2020 г.

Пояснение	30 юни 2020 '000 лв.	30 юни 2019 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от продажба на инвестиции	6 646	16 398
Постъпления от клиенти	2 249	38
Плащания към доставчици	(802)	(42)
Придобиване на инвестиции	(7 222)	(8 786)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(192)	(40)
Постъпления от възстановени данъци	-	353
Платени данъци	(319)	(11)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност, нетно	358	(1 285)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	718	6 625
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	-	(2 003)
Предоставени заеми	-	(2 763)
Постъпления от предоставени заеми	45	81
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност, нетно	(127)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(82)	(4 685)
Финансова дейност		
Получени заеми	3 043	5 629
Плащания по получени заеми	(2 741)	(6 573)
Плащания на лихви и други	(1 142)	(1 000)
Други постъпления/плащания от финансова дейност, нетно	(2)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(842)	(1 944)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(206)	
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	241	(4)
Пари и парични еквиваленти в края на периода	35	13

Съставил :
Гергана Станчева
Дата : 23 септември, 2020 г.

Изпълнителен директор:
Станислав Василев



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;
- Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите;

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

Към 30.06.2020 г. в Дружеството – майка са наети две лица на трудов договор.

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

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

Дружеството - майка на Адара АД към 30.06.2020 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.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Този финансов отчет е консолидиран. Той е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който

инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

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.

Консолидиран финансов отчет на дружеството - майка

Адара АД като компания майка изготвя и представя консолидиран финансов отчет към 31.03.2020 г. в съответствие с МСФО, в който се консолидират и финансовите отчети на всички дъщерни дружества.

3. Счетоводна политика

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на Дружеството - майка и всички дъщерни предприятия към 30 юни 2020 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 МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ 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. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразмразената 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 всякакво неконтролиращо участие.

3.4. 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 статиите, 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.

3.5. 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.

3.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на групата да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на консолидирания финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет. Приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2019 г.

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.

3.7. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност групата може да бъде изложена на различни финансови рискове, най-важните, от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни наемни възнаграждения, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

3.8.1. Инвестиционни имоти

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”.

Ръководството на Групата счита с оглед актуални доклади на лицензирани оценители, че пазарните цени на имотите към датата на настоящия отчет не са се изменили по повод вероятностния предполагаем негативен ефект от пандемията Covid-19.

3.8.2. Акционерен капитал

Акционерният капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

3.8.3. 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.

3.8.4. 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 brutното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудов стаж в дружество от групата е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на brutното 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 нормативната уредба, в този консолидиран финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране.

3.9. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с лихви по предоставени заеми, преоценки 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 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 отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

3.9.1. 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

3.10. 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..

3.11. 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“.

3.12. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. 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 3.13 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.

3.13. Тестове за обезценка на дълготрайни активи

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.

3.14. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2020 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2019 г. той също е бил 10 %.

Групата прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на преносната стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни

активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че групата ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

3.15. 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.

3.16. 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.

3.17. 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.

3.18. Финансови инструменти съгласно МСФО 9 , считано от 01.01.2018 г.

3.18.1. 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.

3.18.2. 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 „Печалба от финансова дейност“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

3.18.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

- 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 определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. 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.

3.18.4. Обезценка на финансовите активи

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

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти 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 ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в отчета за всеобхватния доход в перото Печалба от финансова дейност.

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

3.18.5. 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.

3.19. Пари и парични еквиваленти

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

3.20. 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 може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като

се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

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

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

3.21. 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.

3.21.1. Контрол върху дъщерно предприятие Алма Гриинхаусес ООД

В Пояснение 4.1 е описано, че Адара АД притежава 95 % от правата на глас в Алма Гриинхаусес ООД. Дружеството - майка има властта да назначава управителя и има властта да управлява съответните дейности на Алма Гриинхаусес ООД. Поради тази причина ръководството е стигнало до заключението, че Дружеството - майка има практическата възможност да управлява съответните дейности на Алма Гриинхаусес ООД еднолично и затова е налице контрол.

В Пояснение 4.1 е описано, че Адара АД притежава 10 % от правата на глас в Хит Имобилиен София ЕООД. Дружеството има властта да назначава управителя и има властта да управлява съответните дейности на Хит Имобилиен София ЕООД. Поради тази причина Дружеството има практическата възможност да управлява съответните дейности на Хит Имобилиен София ЕООД еднолично и затова е налице контрол.

3.21.2. 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.

3.21.3. 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.

3.22. 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 2017 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.

3.22.1. 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 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. 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.

3.22.2. 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 4.1.

3.22.3. 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).

3.22.4. 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.

4. База за консолидация

4.1. 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	30 юни 2020 участие %	30 юни 2019 участие %
Алма Гринхаусес 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:

	30.06.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Нетекущи активи	17 471	17 923
Текущи активи	75	146
Общо активи	17 546	18 069
Нетекущи пасиви	873	-
Текущи пасиви	88	566
Общо пасиви	961	560
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на Предприятието майка	16 585	17 509
	30.06.2020 '000 лв.	30.06.2019 '000 лв.

Приходи	1 111	28
(Разходи)	(800)	
Печалба/(Загуба) за периода, отнасяща се до собствениците на предприятието майка	311	(1)
Печалба/(Загуба) за периода	311	(1)
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода	311	(1)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1629	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	(1 727)	-
Нетен паричен поток	(98)	-

5. Резултат от операции с финансови активи

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

	30 юни 2020	30 юни 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи по продажба на финансови активи	(1)	(24)
	(1)	(24)

5.1. Приходи от продажби

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

	30 юни 2020	30 юни 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от наеми	1 050	-
Приходи от предоставяне на услуги	61	28
	1 111	28

6. Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи

	30 юни 2020	30 юни 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Печалба от преоценка на финансови активи	687	1 693
Загуба от преоценка на финансови активи	(653)	(1 479)
	34	214

7. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 юни 2020	30 юни 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Консултантски услуги	(668)	(18)
Счетоводни услуги	(71)	(12)
Управленски услуги	(11)	-
Регулаторни такси	(1)	(1)
Лицензирана оценка	(2)	-

Независим финансов одит	-	(6)
Застраховки	(2)	(-)
Други	(1)	(3)
	(756)	(40)

8. Други инвестиции

30 юни 2020 31 декември
2019
'000 лв. '000 лв.

Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата :

- Акции

101	101
101	101

Групата притежава акции в чуждестранно дружество с цел доходност. Придобитите акции се отчитат по справедливата им стойност към съответната дата.

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

9. Други приходи/(разходи), нетно

30 юни 2020 30 юни 2019
'000 лв. '000 лв.

Обратно проявление на кредитна загуба от обезценка на ФА	22	55
Кредитна обезценка на ФА отчитани по амортизирана стойност, съгласно МСФО 9	(23)	(53)
Приходи от неустойки	-	1 240
Данъци, такси и други подобни разходи	(76)	(5)
	(77)	1 237

10. Финансови приходи и разходи

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

30 юни 2020 30 юни 2019
'000 лв. '000 лв.

Разходи за лихви по заеми	(1 521)	(1 216)
Разходи за такси и комисионни	(47)	(63)
Промяна на валутни курсове	(1)	-
Финансови разходи	(1 569)	(1 279)

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

30 юни 2020 30 юни 2019
'000 лв. '000 лв.

Приходи от лихви по предоставени заеми	424	325
Приходи по договори	1 088	-
Финансови приходи	1 512	325

11. Доход на акция

11.1. 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:

	30 юни 2020	30 юни 2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	52 000	422 000
Средно претеглен брой акции	91 347	91 347
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.57	4.62

11.2. 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. във консолидираните финансови отчети. Не се очаква да възникнат данъчни последствия от тази транзакция за Групата.

12. 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 2020	Признати в печалбата или загубата	30 юни 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи			
Инвестиции	231	-	231
	231	-	231
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(51)		(51)
Отсрочени данъчни пасиви	254		254
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	231		231

Отсрочените данъци за сравнителния период 2019 г. могат да бъдат обобщени, както 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
	203	28	231
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(51)		(51)
Отсрочени данъчни пасиви	254		254
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	203		231

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

13. 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).

	30 юни 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Регистрирани акции	14 349	14 720
Дялове на ПКИ	-	799
Балансова стойност	14 349	15 519

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

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

14. Търговски и други вземания

	30 юни 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания по договори, брутна сума преди обезценка	8 021	7 690
Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания по договори	(76)	(82)
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	5 962	6 816
Коректив за очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(19)	(25)
Вземания по операции с финансови инструменти	8 327	8 053
Други вземания	23	18
Търговски и други вземания	22 238	22 470

Към 30.06.2020 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“.

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

30 юни 2020	31 декември 2019
'000 лв.	'000 лв.

Салдо към 1 януари	(107)	(110)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1)	(218)
Възстановяване на загуба от обезценка	13	221
Салдо към края на периода	(95)	(107)

15. Вземания по предоставени заеми

	30 юни 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания по търговски заеми, брутна сума преди обезценка	2 209	2 312
Вземания по други заеми, брутна сума преди обезценка	156	152
Коректив за очаквани кредитни загуби	(23)	(23)
Финансови активи, нетно	2 342	2 441

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“.

16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	35	241
Пари и парични еквиваленти	35	241

Групата притежава парични средства, които представляват внесена сума за гаранция за управление на Съвета на директорите, която към 30.06.2020 г. е в размер на 5 хил. лв.

17. 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

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

	30 юни 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти	41 635	41 635
Балансова стойност	41 635	41 635

18. Собствен капитал

18.1. 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.

	30 юни 2020	31 декември 2019
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	91 347	91 347
Общ брой акции, оторизирани на 30 юни	91 347	91 347

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

	30 юни 2020	30 юни 2020	31 декември 2019	31 декември 2019
	Брой акции	%	Брой акции	%
Теа Инвестмънт ООД	74 406	81.45	74 406	81.45
Други физически лица	16 941	18.55	16 941	18.55
	91 347	100	91 347	100

18.2. 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 2020 г.	9	781	790
Салдо към 30 юни 2020 г.	9	781	790

19. Възнаграждения на персонала

19.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 юни 2020 '000 лв.	30 юни 2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(183)	(32)
Разходи за социални осигуровки	(18)	(7)
Разходи за персонала	(201)	(39)

19.2. Пенсионни и други задължения към персонала

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

	30 юни 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Текущи:		
Други краткосрочни задължения към персонала	14	10

Текущи пенсионни и други задължения към персонала

14

10

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2020 г.

20. Заеми

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2020	31 декември 2019	30 юни 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Търговски заеми	-	277	-	-
Банков заем	566	1 108	36 996	36 996
Облигация	2 022	2 013	13 181	13 181
Общо балансова стойност	2 588	3 398	50 177	50 177

Към 30.06.2020 г. Групата е получила краткосрочни заеми в размер на 566 хил. лв., в т.ч. лихви – 14 хил. лв. (към 31.12.2019 г. краткосрочни заеми в размер на 1 385 хил. лв., в т.ч. лихви – 34 хил. лв.).

На 20.12.2017 г. Дружеството - майка е емитирало 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 загуби“. Неконвертируемите облигации на Дружеството - майка се отчитат по амортизирана стойност. Салдото към 30.06.2019 г. включва 15 000 хил. лв. главница, 561 хил. лв. лихва и 358 хил. лв. скonto от разходи по сделката. Считано от 19.06.2018 г., облигациите на Дружеството-майка 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 30 юни 2020 г. емитентът спазва задължението за поддържане на горепосочените коефициенти. Изчислението им за текущия и предходния период е показано в долната таблица:

	30.06.2020	31.12.2019
Съотношение Пасиви / Активи	95,72%	95,87%
Покритие на разходи за лихви	1,03	1,34
Текуща ликвидност	1,50	1,42

21. Търговски и други задължения

	30 юни 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи:		
Депозит за наем	873	-
Нетекущи търговски и други задължения	873	-
Текущи:		
Задължения по репо сделки	21 948	21 674
Търговски задължения	1 326	2 960
Задължения по договори	47	492
Други задължения	-	6
Данъчни задължения/с изкл.на данъци върху дохода/	38	53
Финансови пасиви	23 359	25 185
Текущи търговски и други задължения	23 359	25 185

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

22. 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.

22.1. Сделки със собствениците

През периода няма извършвани сделки със собствениците.

22.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30 юни 2020	30 юни 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(22)	(18)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(4)
Общо краткосрочни възнаграждения	(27)	(22)
Общо възнаграждения	(27)	(22)

23. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи задължения към:		
ключов управленски персонал	6	6
Общо текущи задължения към свързани лица	6	6
Общо задължения към свързани лица	6	6

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 5 хил. лв.

24. Условни активи и условни пасиви

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

25. 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. 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 изложена Групата, са описани по-долу като към датата на отчета и към датата на публикуване няма индикации за отражение на негативно влияние на идентифицирания и отделно следен риск свързан с пандемията Covid-19.

25.1. 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.

25.1.1. 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.

25.1.2. 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 инвестиции в облигации на Групата, се изплащат на базата на фиксирани лихвени проценти.

25.1.3. 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.

25.2. 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. 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.

25.3. 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.

25.4. Анализ на несистематичен риск.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна. Ръководството на Групата не счита за съществено до този момент влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността си, също така не са му известни промени в стойностите на инвестиционните имоти към 30 юни 2020 г., включително и свързани с влиянието на пандемията Covid-19 и очакванията за възможен негативен ефект върху справедливата стойност на имотите.

26. 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.

27. Събития след края на отчетния период

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

28. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 30 юни 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 23 септември 2020 г.