

Междинен индивидуален
финансов отчет

АДАРА АД

31 декември 2020 г.

Съдържание

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

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	10.1	39 078	39 077
Инвестиционни имоти	10.2	1 620	1 811
Други инвестиции	11	103	101
Нетекущи активи		40 801	40 989
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	12	14 901	15 519
Търговски и други вземания	13	21 125	22 454
Вземания по предоставени заеми	14	2 318	2 441
Вземания от свързани лица	22	-	480
Пари и парични еквиваленти	15	14	117
Текущи активи		38 358	41 011
Общо активи		79 159	82 000

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16.1	91	91
Други резерви	16.2	790	790
Неразпределена печалба		2 728	2 174
Общо собствен капитал		3 609	3 055
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	18	48 168	50 177
Отсрочени данъчни пасиви	20	273	231
Нетекущи пасиви		48 441	50 408
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	19	24 653	25 129
Краткосрочни заеми	18	2 449	3 398
Краткосрочни задължения към свързани лица	22	5	6
Пенсионни и други задължения към персонала	17.2	2	4
Текущи пасиви		27 109	28 537
Общо пасиви		75 550	78 945
Общо собствен капитал и пасиви		79 159	82 000

Съставил: _____
/Гергана Станчева/

Изпълнителен директор _____
/Дамян Димитров/

Дата: 28 януари 2021 г.

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснение	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Резултат от операции с финансови активи	3	33
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	4	681
Други приходи/ (разходи), нетно	9	17
Разходи за външни услуги	5	(679)
Разходи за персонала	17.1	(44)
Промяна в справедлива стойност на инвестиционни имоти		(191)
(Загуба)/Печалба от оперативна дейност	(183)	898
Финансови разходи	6	(3 505)
Финансови приходи	6	4 284
		596
Печалба за периода		584
Разходи за занъци върху дохода	7	(42)
Общо всеобхватен доход за периода	554	556
Доход на акция:	лв.	лв.
	8	6.06
Общо	6.06	6.09

Съставил: _____
/Гергана Станчева/

Дата: 28 януари 2021 г.

Изпълнителен директор _____
/Дамян Димитров/

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	91	790	2 174	3 055
Печалба за периода	-	-	554	554
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	554	554
Салдо към 31 декември 2020 г.	91	790	2 728	3 609

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	91	790	1 618	2 499
Печалба за периода	-	-	556	556
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	556	556
Салдо към 31 декември 2019 г.	91	790	2 174	3 055

Съставил:

/Гергана Станчева/

Изпълнителен директор

/Дамян Димитров/

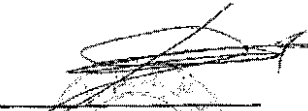
Дата: 28 януари 2021 г.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

Пояснение	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от продажба на инвестиции	12 271	24 745
Плащания към доставчици	(692)	(50)
Придобиване на инвестиции	(29 755)	(14 202)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(44)	(47)
Постъпления от възстановени данъци	-	353
Плащания за данъци	(14)	(9)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност, нетно	46	(103)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(18 188)	10 687
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дъщерни предприятия	(1)	(39 073)
Продажба на дъщерни предприятия-аванс	1 600	
Постъпления от възстановени аванси	3 522	610
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	-	(2 592)
Предоставени заеми	(62)	(2 987)
Постъпления от предоставени заеми	780	2 189
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност, нетно	3 581	403
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	9 420	(41 450)
Финансова дейност		
Получени заеми	16 406	55 126
Плащания по получени заеми	(4 813)	(21 665)
Плащания на лихви и други	(2 928)	(2 590)
Други постъпления/плащания от финансова дейност, нетно	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	8 665	30 871
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(103)	108
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	117	11
Печалба/ (Загуба) от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	-	(2)
Пари и парични еквиваленти в края на периода	14	117

Съставил: 
/Гергана Станчева/

Дата: 28 януари 2021 г.

Изпълнителен директор 
/Дамян Димитров/

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 22 представляват неразделна част от него.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

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

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

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

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

Системата на управление на Дружеството е едностепенна.

То се управлява от Съвет на директорите, който към 31.12.2020 г. се състои от трима членове.

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

Към 31.12.2020 г. дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Станислав Василев Василев.

Към 31.12.2020 г. в Дружеството е наето едно лице на трудов договор.

На 11.01.2021 г. на проведено извънредно общо събрание на акционерите е избран за член на Съвета на директорите Дамян Иванов Димитров и е освободен Станислав Василев.

На проведено събрание на Съвета на директорите на Адара АД за Изпълнителен директор и представляващ Адара АД е избран Дамян Иванов Димитров.

Решенията са вписани в ТРРЮЛНЦ на 18.01.2021 г.

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

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

На 11.12.2020 г. Адара АД учредява дъщерно дружество Ритейл парк Мисионис ЕООД, със седалище гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75, където притежава 100 % от дяловете.

Дружество-майка на Адара АД е Астер 2000 ЕООД, с ЕИК 130233926, притежаващо 81.45 % от акциите на Адара АД.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този съкратен междинен финансов отчет на Дружеството е изготвен за периода от дванадесет месеца до 31.12.2020 г., в съответствие с МСС 34 Междинно финансово отчитане. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО, приети от Европейския съюз (ЕС) и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2019 г.

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

Междинният финансов отчет към 31.12.2020 г. (включително сравнителната информация към 31.12.2019 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28.01.2021 г.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

2.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

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

2.2. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

2.3. Приходи

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

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

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

2.3.1. Приходи от лихви и дивиденди

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

2.4. Оперативни разходи

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

2.5. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

2.6. Финансови инструменти

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

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

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

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

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

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

2.6.1. Финансови активи

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

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

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на

финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

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

2.6.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

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

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

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

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

2.7. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

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

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

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

2.8. Пари и парични еквиваленти

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

2.9. Собствен капитал, резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват законови резерви, общи резерви (вж. Пояснение 16.2).

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

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

2.10. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да

се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

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

2.11. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

2.11.1. Контрол върху дъщерни предприятия

В Пояснение 9.1 е описано, че Адара АД притежава:

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

- 100 % от правата на глас в Хит Имобилиен София ЕООД. Дружеството упражнява контрол, като назначава управителя и има властта да управлява съответните дейности на Хит Имобилиен София ЕООД.

- 100 % от правата на глас в Ритейл парк Мисионис ЕООД. Дружеството упражнява контрол, като назначава управителя и има властта да управлява съответните дейности на Ритейл парк Мисионис ЕООД.

2.12. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

2.12.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

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

2.12.2. Обезценка на кредити и вземания

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

3. Резултат от операции с финансови активи

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

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Приходи по продажба на финансови активи	33	1 003
Разходи по продажба на финансови активи	-	(896)
	33	107

4. Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Приходи от преоценка на финансови активи	1 498	2 788
Разходи от преоценка на финансови активи	(817)	(1 633)
	681	1 155

5. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Регулаторни такси	(3)	(16)
Независим финансов одит	(19)	(22)
Разходи за консултантски услуги	(653)	(18)
Лицензирана оценка	(2)	(31)
Други	(2)	(3)
	(679)	(90)

6. Финансови приходи и разходи

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

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми	(2 948)	(2 775)
Разходи за такси и комисионни	(313)	(126)
Курсови разлики	(1)	(2)
Разходи по договори	(243)	(1 645)
Финансови разходи	(3 505)	(4 548)

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

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	747	835
Приходи по договори	1 865	961
Приходи от дивиденди	1 672	2 438
Финансови приходи	4 284	4 234

7. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2019 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Печалба за периода преди данъци	596	584
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(60)	(58)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(41)	(117)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	280	258
Данъчна загуба	(179)	(83)
(Разход)/приход за данъци върху дохода, в т.ч.:		
Текущ данък	-	-
Отсрочени данъчни приходи / (разходи):		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(42)	(28)

8. Доход на акция

Основният доход/(загуба) на акция се изчислява, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба) за периода.

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

	31 декември 2020	31 декември 2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	554 000	556 000
Средно претеглен брой акции	91 347	91 347
Доход на акция (в лв. за акция)	6.06	6.09

9. Други приходи/ (разходи), нетно

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Кредитна загуба от обезценка на ФА, отчитани по амортизирана стойност	(56)	(242)
Обратно проявление на кредитна загуба от обезценка на ФА	81	232
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(1)	(200)
Данъци, такси и други подобни плащания	(7)	(11)
Други разходи	-	(2)
	17	(223)

10. Инвестиции

10.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	31.12.2020 '000 лв.	участие %	31.12.2019 '000 лв.	участие %
Алма Гриинхаусес ООД	България	4	95	4	95
Хит Иммобилиен София ЕООД	България	39 073	100	39 073	100
Ритейл парк Мисионис ЕООД		1		-	100
		39 078		39 077	

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

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

10.2. Инвестиционни имоти

Дружеството притежава инвестиционен имот в гр. Варна, м-ст „Кабакум“.

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Инвестиционен имот	1 620	1 811
Балансова стойност	1 620	1 811

През отчетния период Съвета на директорите е изготвил План за преобразуване по учредяване на еднолично дружество с ограничена отговорност чрез отделяне от Адара АД /преобразуващо се дружество/. Планът за преобразуване е проверен от регистриран одитор и е свикано е извънредно общо събрание на акционерите на Адара АД, на което да се разгледа и приеме изготвения План за преобразуване.

11. Други инвестиции

Сумите, признати в индивидуалния отчет за финансовото състояние, се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата :		
▶ Акции	103	101
	103	101

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

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

12. Краткосрочни финансови активи

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

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Регистрирани акции	14 901	14 720
Дялове на ПКИ		799
Балансова стойност	14 901	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 печалба от последващи оценки на финансови активи“.

13. Търговски и други вземания

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Вземания по договори, брутна сума преди обезценка	7 972	7 690
Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания по договори	(80)	(82)
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	4 737	6 816
Коректив за очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(7)	(25)
Вземания по сделки с финансови инструменти	8 497	8 053
Други вземания	6	2
Търговски и други вземания	21 125	22 454

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:

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	(107)	(110)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(37)	(218)
Възстановяване на загуба от обезценка	57	221
Салдо към края на периода	(87)	(107)

14. Вземания по предоставени заеми

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Вземания по търговски заеми, брутна сума преди обезценка	2 334	2 312
Вземания по други заеми, брутна сума преди обезценка	6	152
Коректив за очаквани кредитни загуби	(22)	(23)
Финансови активи	2 318	2 441

Всички вземания по предоставени заеми са краткосрочни и са отпуснати при пазарни лихвени нива. Всички вземания по предоставени заеми на Дружеството 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“.

15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	14	117
Пари и парични еквиваленти	14	117

Дружеството притежава парични средства, които представляват внесена сума за гаранция за управление на Съвета на директорите, която към 31.12.2020 г. е в размер на 4 хил. лв.

16. Собствен капитал

16.1. Акционерен капитал

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

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

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

	31 декември 2020 Брой акции	31 декември 2020 %	31 декември 2019 Брой акции	31 декември 2019 %
Tea Инвестмънт ООД	-	-	74 406	81.45
Астер 2000 ЕООД	74 406	81.45	-	-
Други физически лица	16 941	18.55	16 941	18.55
	91 347	100	91 347	100

16.2. 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 декември 2020 г.	9	781	790

17. Възнаграждения на персонала

17.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(36)	(42)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(9)
Разходи за персонала	(44)	(51)

17.2. Пенсионни и други задължения към персонала

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

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Текущи:		
Други краткосрочни задължения към персонала	2	4
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	2	4

18. Заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Търговски заеми	-	277	-	-
Банков заем	949	1 108	36 433	36 996
Облигация	1 500	2 013	11 735	13 181
Общо балансова стойност	2 449	3 398	48 168	50 177

Към 31.12.2020 г. задълженията на Дружеството по краткосрочни заеми в размер на 949 хил. лв., в т.ч. 14 хил.лв. - лихви (към 31.12.2019 г. краткосрочни заеми в размер на 1 385 хил. лв., в това число лихви – 34 хил. лв.).

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

През 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 София ЕООД; първи по ред особен залог върху търговско предприятие Хит Имобилиен София ЕООД; първи по ред особен залог върху 50 000 дружествени дяла на Адара АД в Хит Имобилиен София ЕООД, първи по ред особен залог върху търговските вземания на Хит Имобилиен София ЕООД.

През 2020 г. Управителният съвет на Българската народна банка одобри прилагането на дългов мораториум с ограничен срок на действие. Утвърденият мораториум осигурява възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банкови кредити, без да се променят ключови параметри по кредитния договор. В тази връзка Адара АД прие възможността, предоставена по смисъла на Реда за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества – финансови институции, във връзка с въведеното на 13 март 2020 г. от Народното събрание извънредно положение, произтичащо от пандемията от COVID-19, като отсрочи плащанията на главницата по банковия заем за срок от 6 месеца (от м. септември 2020 г. до м. февруари 2021 г.).

В края на 2017 г. Дружеството 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 се отчитат по амортизирана стойност. Салдото към 31.12.2020 г. включва 13 500 хил. лв. главница, 53 хил. лв. лихва и 318 хил. лв. скonto от разходи по сделката. Считано от 19.06.2018 г., облигациите на Дружеството са допуснати до търговия на Българската Фондова Борса.

19. Търговски и други задължения

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Текущи:		
Задължения по сделки с финансови инструменти	21 732	21 674
Получени аванси	1 600	-
Търговски и други задължения	1 275	2 963
Задължения по договори	46	492
Финансови пасиви	24 653	25 129
Текущи търговски и други задължения	24 653	25 129

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

През месец октомври 2020 г. Дружеството е получило аванс за продажба на дялове от новоучредяващото се дъщерно дружество. Очакванията на Ръководството са сделката да приключи до началото на месец март 2021 г.

20. 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	31 декември 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи			
Инвестиции	231	42	273
	231	42	273
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(35)		(59)
Отсрочени данъчни пасиви	266		332
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	231		273

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)		(35)
Отсрочени данъчни пасиви	254		266
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	203		231

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

21. Сделки със свързани лица

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

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

21.1. Сделки със собствениците

През периода няма извършвани сделки със собствениците.

21.2. Сделки с дъщерни предприятия

	31 декември 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от дивиденди	1 840	918
Постъпления от дивиденди	2 332	426

21.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(20)	(22)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(5)
Общо краткосрочни възнаграждения	(25)	(27)
Общо възнаграждения	(25)	(27)

22. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
дъщерни предприятия	-	480
Общо текущи вземания от свързани лица	-	480
Общо вземания от свързани лица	-	480
Текущи		
Задължения към:		
ключов управленски персонал	5	6
Общо текущи задължения към свързани лица	5	6
Общо задължения към свързани лица	5	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 4 хил. лв.

23. Условни активи и условни пасиви

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

24. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

24.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

24.1.1. Валутен риск

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

24.1.2. Лихвен риск

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

24.1.3. Други ценови рискове

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

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

24.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено 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 недеривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

24.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

24.4. 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 Дружеството е отчетало влиянието на пандемията Covid-19 върху финансовото състояние и резултатите на дружеството, в т.ч. е отчетена обезценка на инвестиционния имот, който притежава, в размер на 191 хил. лв.

25. Събития след края на отчетния период

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

На 11.01.2021 г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите на Адара АД, на което е приет План за преобразуване по учредяване на еднолично дружество с ограничена отговорност чрез отделяне от Адара АД /преобразуващо се дружество/. Подадено е заявление в ТРРЮЛНЦ за вписване на преобразуването.

26. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 28 януари 2021 г.