

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Индивидуален финансов отчет

АДАРА АД

31 декември 2020 г.

Съдържание

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

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 на фондова борса. 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;
- Гергана 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.

Предприятие - майка на „Адара“ АД към 31.12.2020 г. е Астер 2000 ЕООД, с ЕИК 130233926, притежаващо 81.45 % от акциите на Адара АД.

До 08.09.2020 г. предприятие-майка на „Адара“ АД е „Теа инвестмънт“ ООД /старо наименование – „Бети“ ООД/, регистрирано като дружество с ограничена отговорност с решение № 1880 от 24.03.2005 г. на Варненски окръжен съд по ф.д. 875 /2005 г. и притежава 81.45 % от акциите на „Адара“ АД. На 09.11.2017 г. „Бети“ ООД е преименувано на „Теа Инвестмънт“ ООД и е осъществена промяна в съдружниците.

Основа за изготвяне на финансовия отчет

1.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството 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 Дружеството. 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 финансов отчет.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет 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“.

Индивидуалният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

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 Народното събрание на Република България обяви извънредно положение за срок от 1 месец - до 13 април 2020 г.

В първите седмици на април 2020 г. броят на новите безработни се покачва до 4 хиляди на ден, което регистрира пикови стойности в резултат от наложените забрани и спирането на функционирането на множество икономически сектори.

На 3 април 2020 г. Народното събрание удължи срока на извънредното положение с още един месец до 13 май 2020 г.

На 13 май 2020 г. изтече срокът на извънредното положение, а Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка от 14 май 2020 г. до днешна дата.

Въпреки отпадането на противоепидемиологичните мерки и възобновяването на дейността на дружествата, много икономически сектори останаха засегнати от ефектите на пандемията от коронавирус. Макроикономическите прогнози на световните институции очакват общо намаление на БВП на България с до 7 % на годишна база и възстановяване на предкризисните равнища на ръст (стабилизация) на икономиката през 2-3 тримесечие на 2021 г.

Коронавирус пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обяха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

Въпреки това, пандемията не се отрази значително върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството през 2020 г.

В тези условия ръководството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови

ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалният финансов отчет.

2. Промени в счетоводната политика

2.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила от 1 януари 2020 г

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

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

Към датата на одобрение на този индивидуален финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху индивидуалните финансови отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС.

3. Счетоводна политика

3.1. Общи положения

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

Индивидуалният 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 индивидуалния финансов отчет.

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

3.2. Представяне на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството прие да представя индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година

3.3. 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 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. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

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

3.4. 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.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

3.5. Приходи от договори с клиенти

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с лихви по предоставени заеми, преоценки на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, покупко – продажба на вземания.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството 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 Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството 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 Дружеството 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.

3.5.1 Приходи от лихви и дивиденди

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

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

3.6. Оперативни разходи

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

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение 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 предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение;

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

3.7. 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 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 индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

3.8. Тестове за обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия и инвестиционни имоти

При изчисляване размера на обезценката Дружеството 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.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, 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 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. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, 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 Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството 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.

3.9. 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

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя, която се държи 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 в индивидуалния отчет за печалбата или загубата на ред „Нетна печалба / (Загуба) от последващи оценки на финансови активи“.

3.10. Финансови инструменти

3.10.1 Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството 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.

3.10.2 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 Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

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

3.10.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

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

- дружеството 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. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти/ паричните средства, търговските и други вземания.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти по договори за вземания, договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти и сделки по операции с ценни книжа, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството 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. Дружеството отчита тази инвестиция по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да отчита тази инвестиция 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.

3.10.4 Обезценка на финансовите активи

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

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

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност и по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, 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.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти

Търговски и други финансови вземания

Дружеството начислява обезценка на финансови активи – търговски вземания и предоставени заеми, които не са обезпечени. Като индикатори за потенциална обезценка на финансовите активи дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажменти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

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

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

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация

3.10.5 Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството 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 Дружеството 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.

3.10.6 Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

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

Аналогично, когато Дружеството взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба, но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третираат като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в индивидуалния отчет за финансовото състояние.

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

3.11. 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 трансакция 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. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 3.17.3

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.

3.12. Пари и парични еквиваленти

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

3.13. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Резерви

Резервите на дружеството 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 бизнес комбинации, в които дружеството е страна. Резервите на дружеството могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружеството.

Дивиденди

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

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

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

3.14. Задължения към наети лица

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

3.15. 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 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 Дружеството е сигурно, 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. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 26.

3.16. 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. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в Пояснение 3.17.

3.17.1 Отсрочени данъчни активи

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

3.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на индивидуалния 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 индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода.

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.

3.17.2 Обезценка на нефинансови активи

При изчисляване размера на обезценката Дружеството 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.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, 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 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. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, 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 Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството 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.

3.17.3 Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи.

Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. 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).

3.17.4 Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти и 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 Дружеството, оценявани по справедлива стойност са представени в пояснение 29.

4 Резултат от операции с финансови активи

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

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|---|------------------|------------------|
| Приходи от продажба на финансови активи | 169 | 1 003 |
| Разходи по продажба на финансови активи | (135) | (896) |
| | 34 | 107 |

5 Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Печалба от преоценка на финансови активи | 1 589 | 2 788 |
| Загуба от преоценка на финансови активи | (817) | (1 633) |
| | 772 | 1 155 |

6 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Консултантски услуги | (653) | (18) |
| Независим финансов одит | (19) | (22) |
| Регулаторни такси | (3) | (16) |
| Лицензирана оценка | (5) | (31) |
| Други | (2) | (3) |
| | (682) | (90) |

7 Други инвестиции

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

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|---|------------------|------------------|
| Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата : | | |
| ▶ Акции и дялове | 103 | 101 |
| | 103 | 101 |

Дружеството е придобило през 2018 г. дялове в договорен чуждестранен фонд с цел доходност. Придобитите дялове се отчитат по справедливата им стойност към съответната дата, съобразно котирана пазарна цена за един дял.

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

8 Други приходи/ (разходи), нетно

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Обратно проявление на кредитна загуба от обезценка на ФА | 81 | 232 |
| Кредитна загуба от обезценка на ФА отчитани по амортизирана стойност | (63) | (242) |
| Данъци, такси и други подобни плащания | (7) | (11) |
| Лихви, глоби и обезщетения | (1) | (200) |
| Други разходи | - | (2) |
| | 10 | (223) |

9 Финансови приходи и разходи

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

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за лихви по заеми | (2 951) | (2 775) |
| Разходи за такси и комисионни | (313) | (126) |
| Промяна на валутни курсове | (1) | (2) |
| Разходи за обезщетения по договори | (253) | (1 645) |
| Финансови разходи | (3 518) | (4 548) |

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

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Приходи от лихви по предоставени заеми | 747 | 835 |
| Приходи от обезщетения по договори | 1 702 | 2 438 |
| Други финансови приходи | 1 865 | 961 |
| Финансови приходи | 4 314 | 4 234 |

През 2020 г. в Други финансови приходи Дружеството отчита приходи от дивиденди от дъщерно дружество в размер на 1 839 хил.лв. (2019 г.: 918 хил.лв.)

10 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/(загуба) за периода преди данъци | 695 | 584 |
| Данъчна ставка | 10% | 10% |
| Очакван разход за данъци върху дохода | (70) | (58) |
| Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели | (42) | (117) |
| Намаления на финансовия резултат за данъчни цели | 289 | 258 |
| Данъчна загуба | (177) | (83) |
| (Разход)/приход за данъци върху дохода, в т.ч.: | | |
| Текущ данък | - | - |
| Отсрочени данъчни приходи / (разходи): | | |
| Възникване и обратно проявление на временни разлики | (50) | (28) |
| Разходи за данъци върху дохода | (50) | (28) |

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 Дружеството.

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:

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.) | 645 000 | 556 000 |
| Средно претеглен брой акции | 91 347 | 91 347 |
| Основен доход на акция (в лв. за акция) | 7.06 | 6.09 |

11.2 Дивиденди

Разпределението на дивиденди от Дружеството става след решение на Общото събрание на акционерите. Не е признато задължение за изплащане на дивиденди през 2020 г. и 2019 г. в индивидуалния финансов отчет. Не се очаква да възникнат данъчни последствия от тази транзакция за Дружеството.

12 Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

| Име на дъщерното предприятие | Страна на учредяване и основно място на дейност | Основна дейност | 2020 ‘000 лв. | участие % | 2019 ‘000 лв. | участие % |
|------------------------------|---|---|------------------|--------------|------------------|--------------|
| Алма Гриинхаусес ООД | България | Обслужващо дружество по ЗДСИЦ | 4 | 95 | 4 | 95 |
| Хит Имоти ЕООД | България | Отдаване на недвижими имоти под наем | 39 073 | 100 | 39 073 | 100 |
| Ритейл парк Мисионис ЕООД | България | Управление и отдаване под наем на недвижими имоти | 1 | 100 | - | - |
| | | | 39 078 | | 39 077 | |

Инвестициите в дъщерни дружества са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността.

През 2019 г. Дружеството придобива 100% от дяловете на „Хит Имоти София“ ЕООД в размер на 39 073 хил. лв. Дъщерното дружество е собственик и управлява търговски комплекси състоящи се от парцели и изградените върху тях сгради, в които се помещават търговски обекти.

Към 31.12.2020 г. Дружеството е възложило изготвянето на оценка на търговско предприятие от независим лицензиран оценител с цел да определи възстановимата стойност на инвестицията. Методите и техниките за оценяване се базират на два метода: метода на приходната стойност и метода на пазарните аналози. Метода на приходната стойност извежда стойност на базата на приходи и разходи, чрез прилагане на подходяща дисконтова норма към поредица от парични потоци за бъдещи периоди, които следва да бъдат приведени към настояща стойност. Метода на пазарните аналози се основава на ценова информация, получена от надеждни източници. При прилагане на метода, оценителят трябва да извърши сравнителен анализ на качествените и количествените сходства и разлики между сравнимите обекти и оценявания обект. При необходимост се правят корекции, като тези корекции трябва да бъдат обосновани и оповестени. Оценителският екип счита, че прилагането на тези два метода отразяват най-точно стойността на оценяваното търговско дружество към отчетната дата.

Справедливата стойност се категоризира в 3-то ниво на йерархията на справедливата стойност, въз основа на използваната техника за оценяване.

Заключението на оценителите е, че към отчетната дата справедливата стойност на инвестицията в „Хит Имоти София“ ЕООД, намалена с разходите за изваждане от употреба, превишава балансовата и стойност в размер на 387 хил. лв. В резултат на това, ръководството на Дружеството счита, че балансовата стойност на инвестицията е възстановимата ѝ стойност.

През 2020 г. Дружеството е получило дивиденди в размер на 2 331 хил.лв.

През 2020 г. „Адара“ АД учредява еднолично дружество с ограничена отговорност „Ритейл парк Мисионис“ ЕООД, в което притежава 100% от дяловете му в размер на 1 хил. лв. Дъщерното дружество е собственик на поземлен имот.

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

13 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 | 50 | 281 |
| | 231 | 50 | 281 |
| Признати като: | | | |
| Отсрочени данъчни активи | (35) | | (52) |
| Отсрочени данъчни пасиви | 266 | | 333 |
| Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи) | 231 | | 281 |

Отсрочените данъци за сравнителния период 2019 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

| Отсрочени данъчни пасиви (активи) | 1 януари 2019 ‘000 лв. | Признати в печалбата или загубата ‘000 лв. | 31 декември 2019 ‘000 лв. |
|--|------------------------------|---|---------------------------------|
| Текущи активи | | | |
| Инвестиции | 203 | 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.

14 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).

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Регистрирани акции | 14 992 | 14 720 |
| Дялове на ПКИ | - | 799 |
| Балансова стойност | 14 992 | 15 519 |

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

Регистрираните акции са номинирани в български лева и в евро.

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“.

14.1 Суми, признати в печалбата или загубата, на финансови активи, оценявани по справедлива стойност

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

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Печалби/(Загуби) от промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата | 11 | 67 |

15 Търговски и други вземания

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Договори за вземания, брутна сума преди обезценка | 6 623 | 7 690 |
| Коректив за очаквани кредитни загуби по договори за вземания | (67) | (82) |
| Договори за вземания | 6 556 | 7 608 |

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Търговски вземания, брутна сума преди обезценка | 4 167 | 6 816 |
| Коректив за очаквани кредитни загуби на търговски вземания | (7) | (25) |
| Търговски вземания | 4 160 | 6 791 |
| Вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти | 8 497 | 8 053 |
| Други вземания | 6 | 2 |
| Търговски и други вземания, нетно | 19 219 | 22 454 |

Всички търговски вземания на Дружеството са краткосрочни и са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. Приложен е опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други приходи/ (разходи), нетно“. Обезценените вземания са били дължими главно от клиенти, които са имали финансови затруднения.

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

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Салдо към 1 януари | (107) | (110) |
| Рекласификация на коректив за очаквани кредитни загуби към вземания от свързани лица | 18 | - |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | (42) | (218) |
| Възстановяване на загуба от обезценка | 57 | 221 |
| Салдо към 31 декември | (74) | (107) |

16 Вземания по предоставени заеми

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Вземания по търговски заеми, брутна сума преди обезценка | 2 220 | 2 312 |
| Вземания по други заеми, брутна сума преди обезценка | 6 | 152 |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | (23) | (23) |
| Финансови активи, нетно | 2 203 | 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“.

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

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Салдо към 1 януари | (23) | (15) |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | (19) | (20) |
| Възстановяване на загуба от обезценка | 19 | 12 |
| Салдо към 31 декември | (23) | (23) |

17 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

| | 2020 ‘000 лв. | 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.

18 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват един имот, който се намират в гр. Варна, който се държи с цел увеличаване стойността на капитала.

Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 29. Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

| | ‘000 лв. |
|--|--------------|
| Балансова стойност към 1 януари 2020 г. | 1 811 |
| Новопридобити активи | - |
| Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност | (191) |
| Балансова стойност към 31 декември 2020 г. | 1 620 |

Дружеството няма наложени тежести върху инвестиционните си имоти.

19 Собствен капитал

19.1 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.

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Брой издадени и напълно платени акции: | | |
| В началото на годината | 91 347 | 91 347 |
| Общ брой акции, оторизирани на 31 декември | 91 347 | 91 347 |

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

| | 31 декември 2020 Брой акции | 31 декември 2020 % | 31 декември 2019 Брой акции | 31 декември 2019 % |
|----------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Теа 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 |

19.2 Други резерви

| | Законови резерви ‘000 лв. | Други резерви ‘000 лв. | Общо ‘000 лв. |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Салдо към 1 януари 2020 г. | 9 | 781 | 790 |
| Салдо към 31 декември 2020 г. | 9 | 781 | 790 |
| Салдо към 1 януари 2019 г. | 9 | 781 | 790 |
| Салдо към 31 декември 2019 г. | 9 | 781 | 790 |

20 Възнаграждения на персонала

20.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за заплати | (36) | (42) |
| Разходи за социални осигуровки | (8) | (9) |
| Разходи за персонала | (44) | (51) |

20.2 Пенсионни и други задължения към персонала

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

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|---|------------------|------------------|
| Текущи: | | |
| Други краткосрочни задължения към персонала | 2 | 4 |
| Текущи пенсионни и други задължения към персонала | 2 | 4 |

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

21 Заеми

| | Текущи | | Нетекущи | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: | | | | |
| Търговски заеми | - | 277 | - | - |
| Банков заем | 951 | 1 108 | 36 434 | 36 996 |
| Облигация | 1 499 | 2 013 | 11 735 | 13 181 |
| Общо балансова стойност | 2 450 | 3 398 | 48 169 | 50 177 |

Към 31.12.2020 г. Дружеството е получило краткосрочни заеми в размер на 951 хил. лв., в това число лихви – 14 хил. лв. (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.

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

- ▶ Лихвен процент – 1 /едно/ месечен EURIBOR плюс надбавка
- ▶ Размер на кредита – 23 520 хил. евро
- ▶ Срок на кредита – 25 август 2031 г.
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 3-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на недвижими имоти; собственост на Хит Имобилиен ЕООД; първи по ред особен залог върху търговско предприятие Хит Имобилиен ЕООД; първи по ред особен залог върху 50 000 дружествени дяла на „Адара“ в Хит Имобилиен, първи по ред особен залог върху търговските вземания на Хит Имобилиен.

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 Редата 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.).

На 20.12.2017 г. Дружеството е емитирало облигации на обща стойност 15 000 хил. лв., с фиксиран лихвен процент 6,75 % и падеж 20.12.2026 г. С решение на Общо събрание на облигационерите, проведено на 27.11.2020 г. фиксираният лихвен процент е променен на 3.60%. Промяната влиза в сила от 20.12.2020 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 Бурса.

Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

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

| | 2019 | Парични изменения | Други изменения* | 2020 |
|----------------|---------------|----------------------|---------------------|---------------|
| Получени заеми | 38 380 | (980) | (16) | 37 384 |
| Облигация | 15 194 | (1 499) | (460) | 13 235 |
| Общо | 53 574 | (2 479) | (476) | 50 619 |

* Другите изменения включват начисления на лихви.

22 Търговски и други задължения

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Текущи: | | |
| Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти | 21 732 | 21 674 |
| Получени аванси | 1 600 | - |
| Търговски и други задължения | 1 278 | 2 963 |
| Задължения по договори за вземания | 46 | 492 |
| Финансови пасиви | 24 656 | 25 129 |
| Текущи търговски и други задължения | 24 656 | 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 новоучредяващо се дъщерно дружество Кабакум истейтс ЕООД. Новото дружество се създава с преобразуване чрез отделяне. Сделката за продажба на дяловете на новоучреденото дружество е финализирана към датата на заверка на индивидуалния финансов отчет (пояснение 31).

23 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия, 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.

23.1 Сделки със собствениците

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|------------------|------------------|------------------|
| Приходи от лихви | 40 | - |

23.2 Сделки с дъщерни предприятия

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Приходи от дивиденди | 1 839 | 918 |
| Постъпления от дивиденди | 2 331 | 426 |

23.3 Сделки с ключов управленски персонал

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

| | 2020 ‘000 лв. | 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 |

24 Разчети със свързани лица в края на годината

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|---|------------------|------------------|
| Текущи | | |
| Вземания от: | | |
| Собственици | 2 054 | - |
| дъщерни предприятия | - | 485 |
| Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица | (20) | (5) |
| Общо текущи вземания от свързани лица | 2 034 | 480 |
| Общо вземания от свързани лица | 2 034 | 480 |

През 2020 г. собствеността на Дружеството е променена. В резултат на това към 31.12.2020 г. Дружеството прекласифицира лихвоносни договори за вземания и предоставен заем на собственици, със срок на погасяване през 2021 г. Договорите са сключени при пазарни лихвени равнища.

Към 31.12.2019 г. Дружеството отчита вземане за дивидент от дъщерно дружество в брутен размер на 485 хил.лв. Съгласно МСФО 9 и политиката на Дружеството за оценка на очаквани кредитни загуби, вземането е обезценено с 5 хил.лв. През 2020 г., сумата на дивидента е получена и обезценката е реинтегрирана.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица може да бъде представено по следния начин:

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Салдо към 1 януари | (5) | - |
| Рекласификация от търговски вземания на коректив за очаквани кредитни загуби | (18) | |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | (2) | (5) |
| Възстановяване на загуба от обезценка | 5 | - |
| Салдо към 31 декември | (20) | (5) |

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| 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 5 хил. лв.

25 Безналични сделки

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

- Дружеството е получило частично свои вземания от свои контрагенти в размер на 1 900 хил. лв. чрез прихващане по договори за вземания

26 Условни активи и условни пасиви

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

27 Категории финансови активи и пасиви

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

| Финансови активи | Пояснение | 2020 '000 лв. | 2019 '000 лв. |
|--|-----------|--------------------------|--------------------------|
| Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата: | | | |
| Ценни книжа и дългови облигации | 14 | 14 992 | 15 519 |
| | | 2020 '000 лв. | 2019 '000 лв. |
| Кредити и вземания: | | | |
| Търговски и други вземания | 15 | 19 219 | 22 454 |
| Вземания по предоставени заеми | 16 | 2 203 | 2 441 |
| Вземания от свързани лица | 24 | 2 034 | 480 |
| Пари и парични еквиваленти | 17 | 14 | 117 |
| Финансови активи | | 23 470 | 41 011 |
| | | 2020 '000 лв. | 2019 '000 лв. |
| Финансови пасиви | | | |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: | | | |
| Заеми | 21 | 50 619 | 53 575 |
| Търговски и други задължения | 22 | 24 656 | 25 129 |
| Финансови пасиви | | 75 275 | 78 704 |

Вижте Пояснение 3.10 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в Пояснение 29. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 28.

28 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. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 27. 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 средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

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

28.1 Анализ на пазарния риск

В следствие 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.

28.1.1 Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева, и сключва форуърдни договори, които не противоречат на политиката на Дружеството 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, тогава не се налага допълнително хеджиране.

28.1.2 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2020 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите посочени по-долу. Този анализ допуска че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени.

| <i>Ефект в хиляди лева</i> | Печалби и загуби | | Собствен капитал | |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | 100 б.п. Увеличение | 100 б.п. Намаление | 100 б.п. увеличение | 100 б.п. Намаление |
| 31 декември 2020 | | | | |
| Инструменти с променлива лихва | (374) | 374 | - | - |
| Чувствителност на паричните потоци (нетно) | (374) | 374 | - | - |
| 31 декември 2019 | | | | |
| Инструменти с променлива лихва | (381) | 381 | - | - |
| Чувствителност на паричните потоци (нетно) | (381) | 381 | - | - |

28.1.3 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.

28.2 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. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Групи финансови активи – балансови стойности: | | |
| Дялове ПКИ | - | 799 |
| Ценни книжа | 14 992 | 14 720 |
| Търговски вземания | 19 219 | 22 454 |
| Вземания по предоставени заеми | 2 203 | 2 441 |
| Вземания от свързани лица | 2 034 | 480 |
| Пари и парични еквиваленти | 14 | 117 |
| Балансова стойност | 38 462 | 41 011 |

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към 31.12.2020 г. Дружеството е предоставило инвестиции във финансови активи като обезпечение по по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти с балансова стойност в размер на 12 545 хил. лв. (31.12.2019 г.: 12 117 хил. лв.)

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

28.3 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.

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

Към 31 декември 2020 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

| 31 декември 2020 г. | Текущи | | Нетекущи | |
|------------------------------|--------------|---------------------|------------------|---------------|
| | До 6 месеца | Между 6 и 12 месеца | От 1 до 5 години | Над 5 години |
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| Заеми | 1 778 | 1 954 | 24 796 | 30 979 |
| Търговски и други задължения | 2 211 | 22 444 | - | - |
| Задължения към свързани лица | 5 | - | - | - |
| Общо | 3 394 | 24 398 | 24 796 | 30 979 |

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

| 31 декември 2019 г. | Текущи | | Нетекущи | |
|------------------------------|--------------|---------------------|------------------|---------------|
| | До 6 месеца | Между 6 и 12 месеца | От 1 до 5 години | Над 5 години |
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| Заеми | 2 219 | 1 829 | 24 035 | 37 069 |
| Търговски и други задължения | 2 254 | 22 880 | - | - |
| Задължения към свързани лица | 6 | - | - | - |
| Общо | 4 479 | 24 709 | 24 035 | 37 069 |

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до една година.

28.4 Ефект на пандемията от Covid-19 върху кредитния риск, на който е изложено Дружеството

Във връзка с глобалната пандемия от коронавирус Covid-19 в началото на 2020 г, която доведе до значително намаление на финансовата активност в световен мащаб, Дружеството анализира на база на текущо наличните данни потенциалния ефект върху своето финансово състояние и използваните модели, съгласно МСФО 9.

Както е оповестено в пояснение 33 "Събития след края на отчетния период", Ръководството счита настъпилата пандемична обстановка като некоригиращо събитие, съгласно МСС 10. Към датата на изготвянето на настоящия индивидуален финансов отчет икономическата активност все още не е напълно възстановена и все още не е налична достатъчно статистическа информация, за да се оценят надеждно ефектите върху българската и световна икономика, включително прогнозни данни за тяхното възстановяване през следващите месеци.

Ръководството на Дружеството е анализирано очаквания ефект върху икономическия ръст, кредитното качество на своите контрагенти и общия модел на МСФО 9, основно насочен към преценки за потенциално влошаването на кредитното качество на контрагентите. Ръководството на Дружеството счита, че към настоящия момент в краткосрочен план не се очаква значително влошаване на кредитното качество на контрагентите най-вече поради активните мерки, предприети от правителството на Република България. Ръководството текущо извършва мониторинг за наличието на дългосрочни индикации за влошаване, като евентуалните временни ликвидни проблеми на контрагентите, породени пряко от Covid-19 не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

Ръководството на Дружеството счита, че преди изтичане на по-продължителен период от време, през който може да се проявят симптоми на влошаване в общото кредитно качество, както на кантрагентите, така и в общата среда, в която Дружеството функционира, не може да извърши надеждна оценка за ефекта, който Covid-19 може да окаже. По отношение на модела за изчисляване на очакваните кредитни загуби ръководството счита, че към този момент не може да бъде извършена промяна в общия модел, поради липса на достатъчно надеждни данни. Въпреки това ръководството отчита възможните краткосрочни рискове върху общото развитие на икономиката в светлината на очакванията за възстановяване в периода 2022- 2023 и завръщане до средните прогнозираните нива на растеж преди Covid-19, поради което не е извършило промяна в модела си по МСФО 9 към датата на одобрение индивидуалния финансов отчет.

29 Оценяване по справедлива стойност

29.1 Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

| Финансови активи | Към 31 декември 2020 г. | | Към 31 декември 2019 г. | |
|---|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | Справедлива стойност '000 лв. | Балансова стойност '000 лв. | Справедлива стойност '000 лв. | Балансова стойност '000 лв. |
| Финансови активи на справедлива стойност в печалбата и загубата: | | | | |
| Ценни книжа и дългови облигации | 14 992 | 14 992 | 15 519 | 15 519 |
| | 14 992 | 14 992 | 15 519 | 15 519 |

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние са групирани в три нива, съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви както следва:

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

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

| 31 декември 2020 г. | | Пояснение | Ниво 1 '000 лв. | Ниво 2 '000 лв. | Ниво 3 '000 лв. | Общо '000 лв. |
|---|--|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Активи | | | | | | |
| Борсово търгувани ценни книжа и облигации | | 14 | 14 660 | - | 332 | 14 992 |
| Нетна справедлива стойност | | | 14 660 | - | 332 | 14 992 |
| 31 декември 2019 г. | | Пояснение | Ниво 1 '000 лв. | Ниво 2 '000 лв. | Ниво 3 '000 лв. | Общо '000 лв. |
| Активи | | | | | | |
| Борсово търгувани ценни книжа и облигации | | 14 | 15 198 | - | 321 | 15 519 |
| Нетна справедлива стойност | | | 15 198 | - | 321 | 15 519 |

Определяне на справедливата стойност

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

Борсово търгувани ценни книжа и облигации

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

Определяне на справедливата стойност

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

Техники за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

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

| Вид на финансовия инструмент | Справедлива стойност на 31.12.2020 | Техника за оценяване | Значими ненаблюдаеми входящи данни | Взаимовръзка между ключови ненаблюдаеми входящи данни и справедлива стойност | Диапазон на дисконтовия фактор | Анализ на чувствителността | Ефект върху справедливата стойност в хил. лв. |
|------------------------------|------------------------------------|--|---|---|--------------------------------|----------------------------|---|
| Акции и дялове | 332 | Метод на дисконтираните парични потоци | Дисконтов процент, коригиран за риска над безрисковия лихвен процент и очаквания темп на растеж | Увеличение над безрисковия лихвен процент ще доведе до по-ниска справедлива стойност; Увеличаване на очаквания ръст ще доведе до по-висока стойност | Дисконтов фактор 10.8% | - | - |

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

| | 2020 ‘000 лв. | 2019 ‘000 лв. |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Салдо към 1 януари | 321 | 207 |
| Признати в: | | |
| Печалбата или загубата | 11 | 67 |
| Покупки | - | 47 |
| Салдо към 31 декември | 332 | 321 |

29.2 Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

| 31 декември 2020 г. | Ниво 1 хил. лв. | Ниво 2 хил. лв. | Ниво 3 хил. лв. | Общо хил. лв. |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Инвестиционни имоти: | | | | |
| - Земя | - | - | 1 620 | 1 620 |
| 31 декември 2019 г. | Ниво 1 хил. лв. | Ниво 2 хил. лв. | Ниво 3 хил. лв. | Общо хил. лв. |
| Инвестиционни имоти: | | | | |
| - Земя | - | - | 1 811 | 1 811 |

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклад на независим лицензиран оценител.

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Към 31.12.2020 г. Дружеството е признало загуба от промяна на справедливата стойност на инвестиционния имоти в размер на 191 хил.лв. (пояснение 18).

30 Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството 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.

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

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

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

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

| | 2020 '000 лв. | 2019 '000 лв. |
|--|------------------|------------------|
| Собствен капитал | 3 700 | 3 055 |
| Коригиран капитал | 3 700 | 3 055 |
| Общо задължения - заеми, търговски и други задължения | 75 563 | 78 945 |
| Пари и парични еквиваленти | (14) | (117) |
| Нетен дълг | 75 549 | 78 828 |
| Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг | 1:20.41 | 1:25.80 |

31 Събития след края на отчетния период

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

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

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

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 Димитров.

Решенията са вписани в ТРРЮЛНЦ на 18.01.2021 г.

С решение на Общо събрание на акционерите през месец януари 2021 г. Планът за преобразуване по учредяване на еднолично дружество с ограничена отговорност – Кабакум истейст ЕООД - чрез отделяне от Адара АД /преобразуващо се дружество/ е приет. Решението е вписано в ТРРЮЛНЦ, в резултат на което учредяването на новото дъщерно дружество е финализирано. В резултат на отделянето и съгласно приетият План за преобразуване в активите на новоучреденото дружество е преминал недвижимият имот, който притежава Адара АД. Имотът е вписан в партидата на новоучреденото дружество в Имотен регистър към Агенцията по вписвания.

През месец март 2021 г. е продадено новоучреденото дъщерно дружество Ритейл парк Мисионис ЕООД. Сделката е финализирана и обстоятелството е вписано в ТРРЮЛНЦ.

Дружеството е подало искане за отсрочване на банков заем по смисъла на „Ред за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества –финансови институции във връзка с предприетите от органите на Република България действия за ограничаване на пандемията от COVID-19 и последиците от тях” /Ред за отсрочване/, приет от УС на Асоциацията на Банките в България и одобрен от УС на БНБ на 09.04.2020 г., изменен с решения на УС на БНБ на 09.07.2020 г. и 10.12.2020 г., и съгласно Насоките на Европейския банков орган (ЕБО) относно законодателните и частните мораториуми върху плащания по кредити във връзка с COVID-19 (EBA/GL/2020/02), изменени с Насоки EBA/GL/2020/08 и EBA/GL/2020/15. Искането за разсрочване обхваща три месеца – от март 2021 г. до май 2021 г., включително.

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

32 Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 25 март 2021 г.