

Пояснителни бележки

към уведомление за финансово състояние на индивидуална база на
на Адара АД

за четвъртото тримесечие на 2021 г.
(съгласно чл. 100о1 , ал. 4, т. 2 от ЗППЦК)

1. Обща информация

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 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 се състои от трима членове.

- Дамян Иванов Димитров – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;

- Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите;

- Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите;

Към 31 декември 2021 г. в Дружеството е наето едно лице на трудов договор.

Адара АД е собственик на капитала на Алма Гриинхаусес ЕООД, със седалище гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3, където притежава 100 % от дяловете.

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

Предприятие-майка на Адара АД към 31 декември 2021 г. е Астер 2000 ЕООД и притежава 81.45 % от акциите на Адара АД.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Адара АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС) и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Дружеството ще изготви и публично обяви и междинен консолидиран отчет за периода, приключващ на 31 декември 2021г., в който ще бъдат включени неодитирани междинни индивидуални финансови отчети на дружествата от финансовата група.

3. Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Приходи от преоценка на финансови активи	1 877	1 589
Разходи от преоценка на финансови активи	(666)	(817)
	1 211	772

4. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Разходи за консултантски услуги	(10)	(653)
Независим финансов одит	(18)	(19)
Регулаторни такси	(2)	(3)
Лицензирана оценка	-	(5)
Други разходи	(2)	(2)
	(32)	(682)

5. Финансови приходи и разходи

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

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми	(2 351)	(2 951)
Разходи за такси и комисионни	(116)	(313)
Разходи за обезщетения	(271)	(253)
Разходи от продажба на дъщерно дружество	(22)	-
Курсови разлики	(1)	(1)
Финансови разходи	(2 761)	(3 518)

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

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	842	747
Приходи от дивиденди	1 315	1 865
Приходи от обезщетения	-	1 702
Приходи от продажба на дъщерно дружество	9	-
Други приходи	7	-
Финансови приходи	2 173	4 314

6. Доход на акция

Доходът на акция се изчислява, като за числител е използвана нетната печалба за периода.

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

	31 декември 2021	31 декември 2020
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 211 000	645 000
Средно претеглен брой акции	91 347	91 347
Доход (в лв. за акция)	13.26	14.60

7. Други приходи/ (разходи), нетно

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Кредитна загуба от обезценка на ФА, отчитани по амортизирана стойност	(159)	(63)
Обратно проявление на кредитна загуба от обезценка на ФА	81	81
Лихви, глоби и обезщетения	743	(1)
Данъци, такси и други подобни плащания	(3)	(7)
	662	10

8. 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 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Регистрирани акции	15 232	14 992
Дялове на ПКИ	3 182	-
Балансова стойност	18 414	14 992

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

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

9. Търговски и други вземания

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Договори за вземания, брутна сума преди обезценка	6 160	6 623
Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания по договори за вземания	(63)	(67)
Договори за вземания, нетно	6 097	6 556
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	1 346	4 167
Коректив за очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(9)	(7)
Търговски вземания, нетно	1 337	4 160
Вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти, нетно	8 842	8 497
Други вземания	2	6
Търговски и други вземания	16 278	19 219

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

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(74)	(107)
Рекласификация на коректив за очаквани кредитни загуби към вземания от свързани лица	-	18
Коректив за очаквани кредитни загуби	(58)	(42)
Възстановяване на загуба от обезценка	60	57
Салдо към края на периода	(72)	(74)

10. Вземания по предоставени заеми

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Вземания по търговски заеми, брутна сума преди обезценка	7 546	2 220
Вземания по други заеми, брутна сума преди обезценка	-	6
Коректив за очаквани кредитни загуби	(74)	(23)
Финансови активи, нетно	7 472	2 203

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

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

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(23)	(23)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(52)	(19)
Възстановяване на загуба от обезценка	1	19
Салдо към края на периода	(74)	(23)

11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой:		
- български лева	104	14
Пари и парични еквиваленти	104	14

Дружеството притежава парични средства, които представляват внесена сума за гаранция за управление на Съвета на директорите, която към 31 декември 2021 г. е в размер на 5 хил. лв.

12. Заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банков заем	1 174	951	35 554	36 434
Облигация	1 458	1 499	10 275	11 735
Общо балансова стойност	2 632	2 450	45 829	48 169

Към 31 декември 2021 г. краткосрочните заеми са в размер на 1 174 хил. лв., от които задължения за лихви – 16 хил. лв. (към 31 декември 2020 г. краткосрочни заеми в размер на 951 хил. лв., в това число лихви – 16 хил. лв.).

Салдото по облигационния заем към 31 декември 2021 г. включва 12 000 хил. лв. главница, 14 хил. лв. лихва и 281 хил. лв. скonto от разходи по сделката. За обезпечаването на емисията облигации има сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Застрахователят отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитният рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>.

13. Търговски и други задължения

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	21 853	21 732
Получени аванси	10 987	1 600
Търговски и други задължения	18	1 278
Задължения по договори за вземания	-	46
Финансови пасиви	32 876	24 656
Текущи търговски и други задължения	32 858	24 656

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

14. 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.

Други оповестявания, съгласно чл. 100о¹, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК

1. Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2021 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

На проведено извънредно общо събрание на акционерите на 11.01.2021 г. е приет План за преобразуване, в резултат на което Адара АД учредява дъщерно дружество Кабакум истейтс ЕООД, със седалище гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75, където притежава 100 % от дяловете. Финализирана е сделка по продажба на дъщерното дружество.

През първо тримесечие на 2021 г. Адара АД продава дъщерно дружество Ритейл парк Мисионис ЕООД, със седалище гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75, където притежава 100 % от дяловете.

През първо тримесечие на 2021 г. Адара АД прие възможността, предоставена по смисъла на Ред 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 3 месеца (от месец март 2021 г. до месец май 2021 г.).

През второ тримесечие на 2021 г. Адара АД възстанови плащанията на главницата по банковия заем, която беше отсрочена по Ред 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.

През трето тримесечие на 2021 г. Адара АД придобива 5 % от дяловете на Алма Гриинхаусес ЕООД с решение на Апелативен съд Варна. Считано от дата на вписване на решението на Апелативен съд Варна в Търговския регистър воден при Агенция по вписванията, Адара АД е едноличен собственик на капитала Алма Гриинхаусес ЕООД, със седалище гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3.

През последното тримесечие на 2021 г. Дружеството сключи предварителни договори за покупко-продажба на финансови инструменти, търгувани на регулиран пазар на обща стойност 10 987 хил. лв.

През последното тримесечие на 2021 г. Дружеството е извършило сделки за:

- покупка на финансови инструменти в общ размер на 3 254 хил.лв.
- продажба на финансови инструменти в общ размер на 953 хил.лв.

През отчетния период Дружеството сключи лихвоносни договори при пазарни условия на обща стойност за 4 605 хил. лв.

Финансовият резултат от дейността на Адара АД към 31 декември 2021 г. е печалба в размер на 1 211 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 645 хил. лв. - печалба).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2021 г. е 86 519 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 79 263 хил. лв.), от които текущи – 47 339 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 38 462 хил. лв.). Увеличението се дължи главно на вземания от предоставени заеми и краткосрочните финансови активи.

Текущите пасиви към 31 декември 2021 г. са в размер на 35 498 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 27 113 хил. лв.). Увеличението се дължи главно на краткосрочните търговски и други задължения.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2021 г. е на стойност 4 911 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 3 700 хил. лв.).

II. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за отчетния период

През четвъртото тримесечие на 2021г. нововъзникналите съществени вземания са в размер на 10 987 хил.лв. – предоставени аванси по предварителен договор за покупка на финансови инструменти, както и лихвоносно вземане в размер на 4 605 хил. лв.

III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през отчетното тримесечие на 2021 г.

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

Сделки със собствениците

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Приходи от лихви	55	40

Сделки с дъщерни предприятия

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Приходи от дивиденди	1 126	1 839
Постъпления от дивиденди	1 126	2 331
Приходи от лихви	1	-
Постъпления от лихви	1	-

Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Текущи Вземания от:		

Собственици	4 763	2 054
Дъщерни предприятия	357	-
Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(49)	(20)
Общо текущи вземания от свързани лица	5 071	2 034
Общо вземания от свързани лица	5 071	2 034

31 декември 31 декември
2021 2020
'000 лв. '000 лв.

Текущи

Задължения към:

ключов управленски персонал
Общо текущи задължения към свързани лица
Общо задължения към свързани лица

6	5
6	5
6	5

Задълженията към ключов управленски персонал включват текущи задължения и гаранциите, внесени от членовете на Съвета на директорите по чл. 240 ал. 1 от Търговския закон, в размер на 5 хил. лв.

IV. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

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-съществениите 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.

- **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.

- **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. Дружеството притежава инвестиции в облигации в руски рубли.

- **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.

- **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.

- **Ефект на пандемията от Covid-19 върху кредитния риск, на който е изложен Дружеството**

Във връзка с глобалната пандемия от корона-вирус Covid-19, 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.

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 контрагентите, 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.

- **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.

- **Събития след края на отчетния период**

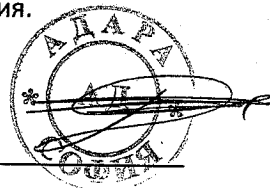
Не са възникнали коригиращи или некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване.

Бъдещо развитие на Дружеството

Дружеството очаква да продължи да осъществява дейността си с подкрепата на собствениците и да генерира доходи, като основа за погасяване на наличните задължения.

Дата: 27 януари 2022 г.

Изпълнителен директор _____



/Дамян Димитров/