

Междинен самостоятелен
финансов отчет

АДАРА АД

30 юни 2025 г.

Съдържание

Страница

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

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни	31 декември
		2025	2024
		'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	9.1	39 218	39 218
Други инвестиции	10	808	808
Инвестиционни имоти	11	3 490	3 490
Нетекущи активи		43 516	43 516
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	12	23 712	23 279
Търговски и други вземания	13	7 371	7 689
Вземания по предоставени заеми	14	5 809	8 304
Вземания от свързани лица	22	26 977	25 258
Пари и парични еквиваленти	15	329	348
Текущи активи		64 198	64 878
Общо активи		107 714	108 394

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	30 юни	31 декември
		2025	2024
		'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16.1	1 791	1 791
Други резерви	16.2	790	790
Неразпределена печалба		6 260	5 860
Общо собствен капитал		8 841	8 441
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	18	56 211	56 199
Отсрочени данъчни пасиви	20	607	607
Нетекущи пасиви		56 818	56 806
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	19	30 665	30 772
Краткосрочни заеми	18	11 356	12 333
Краткосрочни задължения към свързани лица	22	32	41
Пенсионни и други задължения към персонала	17.2	2	1
Текущи пасиви		42 055	43 147
Общо пасиви		98 873	99 953
Общо собствен капитал и пасиви		107 714	108 394

Съставил: _____
/Гергана Станчева/

Изпълнителен директор _____
/Дамян Димитров/

Дата: 30 юли 2025 г.

Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснение		За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Резултат от операции с финансови активи	3	2	(7)
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	4	1 054	541
Други приходи/ (разходи), нетно	8	(23)	(219)
Разходи за външни услуги	0	(34)	(61)
Разходи за персонала	17.1	(20)	(18)
Печалба от оперативна дейност		979	236
Финансови разходи	6	(2 088)	(1 749)
Финансови приходи	6	1 509	2 258
Печалба за периода		400	745
Общо всеобхватен доход за периода		400	745
Доход на акция:	0	лв.	лв.
		0.22	0.42

Съставил: _____
/Гергана Станчева/

Изпълнителен директор _____
/Дамян Димитров/

Дата: 30 юли 2025 г.

Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 791	790	5 860	8 441
Печалба за периода			400	400
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	400	400
Салдо към 30 юни 2025 г.	1 791	790	6 260	8 841

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 791	790	5 530	8 111
Печалба за периода			745	745
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	745	745
Салдо към 30 юни 2024 г.	1 791	790	6 275	8 856

Съставил: _____
/Гергана Станчева/

Изпълнителен директор: _____
/Дамян Димитров/

Дата: 30 юли 2025 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

Пояснение	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от продажба на инвестиции	5 751	7 469
Плащания към доставчици	(88)	(88)
Придобиване на инвестиции	(26 526)	(9 651)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(18)	(17)
Постъпления/плащания за данъци	(10)	(11)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност, нетно	2 774	145
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(18 117)	(2 153)
Инвестиционна дейност		
Постъпления от дивиденди	632	954
Постъпления от получени лихви	159	758
Предоставени заеми	(3 448)	(3 665)
Постъпления от предоставени заеми	2 468	1 474
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност, нетно	-	344
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(189)	(135)
Финансова дейност		
Получени заеми	20 780	3 920
Плащания по получени заеми	(974)	(793)
Плащания на лихви и други	(1 519)	(853)
Нетен паричен поток от финансова дейност	18 287	2 274
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(19)	(14)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	348	47
Пари и парични еквиваленти в края на периода	329	33

Съставил: _____
/Гергана Станчева/

Изпълнителен директор _____
/Дамян Димитров/

Дата: 30 юли 2025 г.

Пояснения към междинния самостоятелен 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 септември 1991 г. на Бургаски Окръжен съд по дело № 6611/1991 г. Единния идентификационен код е 102046474.

Седалището и адресът му на управление е Република България, 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 30 юни 2025 г. в Дружеството е наето едно лице на трудов договор.

АДАРА АД е собственик на капитала на Алма Гриинхаусес ЕООД, със седалище Република България, гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7 ет. 2, където притежава 100 % от дяловете.

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

Дружеството е собственик на В и В Билдинг ЕООД, със седалище гр. Варна, бул. „Княз Борис“ № 7, ет.2, където притежава 100 % от дяловете.

Дружеството е собственик на SIRA PROJECT MANAGEMENT S.R.L., със седалище Румъния, București Sectorul 2, Strada CORBENI, Nr. 37, MANSARDA, CAMERA NR 3, Etaj 4, Ap. 5, където притежава 100 % от дяловете.

Предприятие-майка на АДАРА АД към 30 юни 2025 г. е Астер 2000 ЕООД и притежава 99.05 % 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 отчет за финансовото състояние на АДАРА АД, който се изготвя на консолидирана база за периода, приключващ на 30 юни 2025 г., в който ще бъдат включени неодитирани междинни самостоятелни финансови отчети на дружествата от финансовата група.

2.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

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

2.2. Сделки в чуждестранна валута

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

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

2.3. Приходи

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

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

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

2.3.1. Приходи от лихви и дивиденди

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

2.4. Оперативни разходи

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

2.5. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите

разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

2.6. 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

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 самостоятелния отчет за печалбата или загубата на ред „Промяна в справедлива стойност на инвестиционни имоти“.

2.7. Финансови инструменти

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

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

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

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

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

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

2.7.1. Финансови активи

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

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

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

критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

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

2.7.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

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

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

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

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

2.8. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

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

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

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

2.9. Пари и парични еквиваленти

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

2.10. Собствен капитал, резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

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

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

2.11. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

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

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

2.12. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

2.13. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

2.13.1. Обезценка на нефинансови активи

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

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

2.13.2. Обезценка на кредити и вземания

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

3. Резултат от операции с финансови активи

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

	30 юни 2025 ‘000 лв.	30 юни 2024 ‘000 лв.
Приходи по продажба на финансови активи	136	120
Разходи по продажба на финансови активи	(134)	(127)
	2	(7)

4. Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи

	30 юни 2025 ‘000 лв.	30 юни 2024 ‘000 лв.
Приходи от преоценка на финансови активи	1 080	880
Разходи от преоценка на финансови активи	(26)	(339)
	1 054	541

5. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 юни 2025 ‘000 лв.	30 юни 2024 ‘000 лв.
Разходи за правни услуги	(20)	(29)
Разходи за консултантски услуги	(1)	(20)
Регулаторни такси	(2)	(2)
Лицензирана оценка	(9)	(5)
Други разходи	(2)	(5)
	(34)	(61)

6. Финансови приходи и разходи

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

	30 юни 2025 ‘000 лв.	30 юни 2024 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми	(1 935)	(1 623)
Разходи за такси и комисионни	(110)	(46)
Други финансови разходи	(43)	(80)
Финансови разходи	(2 088)	(1 749)

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

	30 юни 2025 ‘000 лв.	30 юни 2024 ‘000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	877	845
Приходи от дивиденди	632	1 069
Приходи от обезщетения по договори	-	344
Финансови приходи	1 509	2 258

7. 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:

	30 юни 2025	30 юни 2024
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	400 000	745 000
Средно претеглен брой акции	1 791 347	1 791 347
Доход на акция (в лв. за акция)	0.22	0.42

8. Други приходи/ (разходи), нетно

	30 юни 2025 '000 лв.	30 юни 2024 '000 лв.
Кредитна загуба от обезценка на ФА, отчитани по амортизирана стойност	(38)	(141)
Обратно проявление на кредитна загуба от обезценка на ФА	55	20
Лихви, глоби и обезщетения	(27)	(97)
Данъци, такси и други подобни плащания	(13)	(1)
	(23)	(219)

9. Инвестиции

9.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	30 юни 2025 '000 лв.	участие %	31 декември 2024 '000 лв.	участие %
Алма Гриинхаусес ЕООД	България	4	100	4	100
Хит Имобилиен София ЕООД	България	39 073	100	39 073	100
В и В Билдинг ЕООД	България	1	100	1	100
Sira Project Management S.R.L.	Румъния	140	100	140	100
		39 218		39 218	

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

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

10. Други инвестиции

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

30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
----------------------------	---------------------------------

Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:

► Дялове

808	808
808	808

Към 30 юни 2025 г. АДАРА отчита дялове в българско търговско дружество. Дяловете се отчитат по справедливата стойност към съответната дата.

През 2024 година Дружеството рекласифицира стойността на дяловете на Sira Project Management S.R.L. от „Други инвестиции“ в „Инвестиции в дъщерни предприятия“, поради придобиване на 100% от дяловете на чуждестранното търговско дружество.

11. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти, които се намират в гр. Малко Търново, с. Стоил войвода, общ. Нова Загора и с. Люляково, общ. Генерал Тошево и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. През първото полугодие на 2025 г. инвестиционните имоти не са отдавани под наем.

Промените в балансовите стойности, представени в междинния самостоятелен отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	6
Новопридобити активи	3 164
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	320
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	3 490
Балансова стойност към 30 юни 2025 г.	3 490

Дружеството няма наложени тежести върху инвестиционните си имоти.

12. Краткосрочни финансови активи

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

30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
----------------------------	---------------------------------

Регистрирани акции	23 369	22 936
Борсово нетъргувани ценни книжа	343	343
Балансова стойност	23 712	23 279

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 са номинирани в български лева.

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

13. Търговски и други вземания

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Договори за вземания, брутна сума преди обезценка	190	720
Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания по договори за вземания	(3)	(10)
Договори за вземания, нетно	187	710
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	572	504
Коректив за очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(2)	(2)
Търговски вземания, нетно	570	502
Вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти, нетно	6 612	6 472
Други вземания	2	5
Търговски и други вземания	7 371	7 689

Всички търговски и други 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”.

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

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	(12)	(7)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1)	(24)
Възстановяване на загуба от обезценка	8	19
Салдо към края на периода	(5)	(12)

14. Вземания по предоставени заеми

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Вземания по търговски заеми, брутна сума преди обезценка	5 888	8 416
Коректив за очаквани кредитни загуби	(79)	(112)
Финансови активи, нетно	5 809	8 304

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 :

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	(112)	(81)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2)	(60)
Възстановяване на загуба от обезценка	35	29
Салдо към края на периода	(79)	(112)

15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой:		
- български лева	329	348
Пари и парични еквиваленти	329	348

Дружеството притежава парични средства, които представляват внесена сума за гаранция за управление на Съвета на директорите, която към 30 юни 2025 г. е в размер на 5 хил. лв.

16. Собствен капитал

16.1. Акционерен капитал

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

	30 юни 2025	31 декември 2024
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	1 791 347	1 791 347
Общ брой акции, в края на периода	1 791 347	1 791 347

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

	30 юни 2025	30 юни 2025	31 декември 2024	31 декември 2024
	Брой акции	%	Брой акции	%
Астер 2000 ЕООД	1 774 406	99.05	1 774 406	99.05
Други физически лица	16 941	0.95	16 941	0.95
	1 791 347	100	1 791 347	100

16.2. Други резерви

	Законови резерви '000 лв.	Други резерви '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2024 г.	9	781	790
Салдо към 31 декември 2024 г.	9	781	790
Салдо към 1 януари 2025 г.	9	781	790
Салдо към 30 юни 2025 г.	9	781	790

17. Възнаграждения на персонала

17.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 юни 2025 '000 лв.	30 юни 2024 '000 лв.
Разходи за заплати	(17)	(16)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(2)
Разходи за персонала	(20)	(18)

17.2. Пенсионни и други задължения към персонала

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

	30 юни 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Текущи:		
Други краткосрочни задължения към персонала	2	1
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	2	1

18. Заеми

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.	30 юни 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	10 973	11 806	31 241	31 241
Облигация	383	527	24 970	24 958
Общо балансова стойност	11 356	12 333	56 211	56 199

Към 30 юни 2025 г. краткосрочните заеми са в размер на 10 973 хил. лв., от които задължения за лихви – 16 хил. лв. (към 31 декември 2024 г. краткосрочни заеми в размер на 11 806 хил. лв., в това число лихви – 28 хил. лв.).

Салдото по облигационния заем към 30 юни 2025 г. включва 25 000 хил. лв. главница, 411 хил. лв. лихва и 58 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://bcra.eu/bg/companies/zad-armeес>.

19. Търговски и други задължения

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	26 881	26 718
Търговски и други задължения	1 290	1 325
Задължения по договори за вземания	1 539	1 512
Финансови пасиви	29 710	29 555
Получени аванси	955	1 217
Нефинансови пасиви	955	1 217
Текущи търговски и други задължения	30 665	30 772

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

20. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	30 юни 2025 ‘000 лв.
Текущи активи			
Инвестиции	607	-	607
	607	-	607
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(95)		(95)
Отсрочени данъчни пасиви	702		702
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	607		607

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи	-	-	-
Инвестиции	531	76	607
	531	76	607
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(36)		(95)
Отсрочени данъчни пасиви	567		702
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	531		607

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

21. Сделки със свързани лица

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

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

21.1. Сделки със собствениците

	30 юни 2025	30 юни 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от лихви	569	491
Постъпления от лихви	-	178
Предоставени заеми	(3 089)	(2 898)
Постъпления от предоставени заеми	-	1 087
Продажба на вземания от предоставени заеми	1 930	1 000
Плащания на лихви по получени заеми	-	(29)

21.2. Сделки с дъщерни дружества

	30 юни 2025	30 юни 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от дивиденди	632	954
Постъпления от дивиденди	632	954
Приходи от лихви	2	-
Предоставени заеми	(320)	(25)
Постъпления от предоставени заеми	306	-
Плащания по получени депозити	(9)	(16)
Разходи за лихви по получени депозити	(1)	(1)
Плащания на лихви по получени депозити	(1)	(1)
Разходи за получени услуги	-	(1)
Плащания за получени услуги	-	(1)

21.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30 юни 2025 ‘000 лв.	30 юни 2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Залати, включително бонуси	(9)	(9)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
Общо краткосрочни възнаграждения	(10)	(10)
Общо възнаграждения	(10)	(10)

22. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици	27 295	25 562
Дъщерни предприятия	43	33
Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(373)	(380)
Възстановяване на загуби от обезценка	12	43
Общо текущи вземания от свързани лица	26 977	25 258
Общо вземания от свързани лица	26 977	25 258

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

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	(337)	(210)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(36)	(170)
Възстановяване на загуба от обезценка	12	43
Салдо към края на периода	(361)	(337)

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
Дъщерни предприятия	26	35
Ключов управленски персонал	6	6
Общо текущи задължения към свързани лица	32	41
Общо задължения към свързани лица	32	41

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.

23. Условни активи и условни пасиви

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

24. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

24.1. Анализ на пазарния риск

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

24.1.1. Валутен риск

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

24.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка. Дългосрочен банков кредит, който е обвързан с размера на 1-месечния EURIBOR, дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Ръководството на дружеството следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити. Дружеството е предоговорило лихвения процент, който е фиксиран за периода от 25 юни 2025 г. до 24 декември 2025 г.

24.1.3. Други ценови рискове

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

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

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестициите в България. Основните рискове, свързани с инфлацията, се отнасят до развитието на международните цени и до темпа на икономически растеж в страната.

24.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, инвестиции в облигации и други.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и недеривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

24.3. Анализ на ликвидния риск

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

25. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване, с изключение на оповестените по-долу:

През месец юли 2025 г. на проведено заседание на Съвета на директорите на АДАРА АД, е взето решение за изготвяне на два Плана за преобразуване по учредяване на две еднолични дружества с ограничена отговорност чрез отделяне от АДАРА АД /преобразуващо се дружество/.

26. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (самостоятелен, неаудитиран) към 30 юни 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 30 юли 2025 г.